







Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Trollholmen

Penneo dokumentnyckel: V2AL3-MLKNL-IKPJC-42Q6W-8VAU7-4AY7S

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Trollholmen med säte i Sollentuna org.nr. 716418-7630 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (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 registrerades 1984. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-06-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Sollentuna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Rotsystemet 68	1986-01-01	1985
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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. 2026-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m^2
90	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 660
65	p-platser (varav 16 ladd-platser)	0
22	Garageplatser	494
Totalt 177 objekt		**8 154**

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 2 rok, 24 st 3 rok, 31 st 4 rok, 11 st 5 rok.

Penneo dokumentnyckel: V2AL3-MLKNL-IKPJC-42Q6W-8VAU7-4AY7S

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Peter Stenkvist	Ordförande	2024-11-04	2025-06-03
Niclas Granemar	Ordförande	2025-06-03	
Niclas Granemar	Ledamot	2024-10-09	2025-06-03
Marianne Thorsén	Ledamot	2024-10-09	
Annesofie Ampén	Ledamot	2023-07-05	
Yuemei Zhao	Ledamot	2021-07-05	2025-06-03
Samira Amirifakhr	Ledamot	2025-06-03	2026-02-04
Sofia Valtersson	Ledamot	2025-06-03	
Andrea Noemi Kilin	Ledamot	2025-06-03	2026-02-04

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Niclas Granemar, Sofia Valtersson och Marianne Thorsén.

Styrelsen har under året hållit 20 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Marianne Thorsén, Annesofie Ampén, och Niclas Granemar.

Revisorer har varit: Peter Lindström med Maria Gustafsson som suppleant valda av föreningen, samt externa revisorer Bengt Beergrehn ordinarie ochKatarina Lindholm suppleant hos Finnhammars Revisionsbyrå AB.

Valberedning har varit: Richard Reimann (sammankallande) och Hans Hillerborg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21. På stämman deltog 38 röstberättigade medlemmar varav 13 med fullmakter.

Extra stämma hölls den 2025- 04-09. På extra stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar varav 8 med fullmakter

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året har årsavgiften höjts med 9%. Från 2026-01-01 höjdes avgiften med ytterligare 5%.

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 2025-10-04.

Penneo dokumentnyckel: V2AL3-MLKNL-IKPJC-42Q6W-8VAU7-4AY7S

Förvaltning
HSB Stockholm är vår förvaltare enligt nedan.

- Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel.
- Administrativ/ekonomisk förvaltning.
- Fastighetsdrift och snöröjning.

Under 2025 har föreningen bl a haft avtal med:

- HSB.
- Hald & Tesch Brand AB - Brandskyddsleverantör / SBA.
- Lövhagen mark & trädgård - Utemiljö sommar (Uppsagd -25).
- Gardengoals - Trädgård (Uppsagd -25).
- Aimo Park - Gästparkering m.m.
- Specialrengöringar - Måsrondering & rengöring miljörum.
- Städhuset i Stockholm AB - Lokalvård (Uppsagd -25).
- Entema - Tvättstugeutrustning.
- Tele2 - Kabel-TV.
- Telenor (Abonnemang).
- EcoGuard - IMD varmvatten, elförbrukning & temperaturmätning.
- SEOM - Fjärrvärme, elnät och sophantering.
- VERDIS - Sophantering.
- Fortum - El.
- Schindler Hiss AB - Hissar.
- Folksam - Fastighetsförsäkring.
- Orderland (Webbhotell).
- DAX IT (IT tjänster).
- Bahnhof - Internet.
- CTEK (Laddstolpar) (upphör 2025).

För utredningsarbeten inom föreningen har följande företag anlitats:

- ER Projektpartner - Reliningprojekt på punkthöghusen.
- Växtlivet Trädgårdsdesign.
- Mitt Skyddsrum (Skyddsrumsbesiktningar för 2026).
- Repipe - Utförare av Relining.

Myndighetskrav av tjänster:

- Systematisk BrandskyddsArbete (SBA).
- Sigtuna Lekmiljö AB Lekplatsbesiktning.
- ATTUNDA Brandkår (HESA Fredrik).
- Radea (Radonmätning).

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:
I tidigare årsredovisningar för föreningen återfinns denna information.

Brf Trollholmen följer den nuvarande underhållsplanen samt genomför löpande underhållsbesiktningar. Vidare beslutas kommande underhåll och investeringar årsvis. Föreningen har under det senaste året haft en ekonomisk strategi att se över våra driftkostnader, planerat underhåll, avtal och lån. Föreningen står inför flera nödvändiga renoveringar de kommande åren som kommer att behöva finansieras.

Det planerade underhållet som sker efter framtagen underhållsplan syftar till att erhålla lång och varaktig livslängd på föreningens tillgångar. Underhållsplanen är ett levande dokument som revideras årligen. Se kommande åtgärder nedan.

Penneo dokumentnyckel: V2AL3-MLKNL-IKPJC-42Q6W-8VAU7-4AY7S

Årlig besiktning
Nytt myndighetskrav gällande deklaration (K3) för föreningar 2026 samt att underhållsplaner ska planeras på 50 års intervall (tidigare 30 års intervall).
"K3 är ett redovisningsregelverk som gör bostadsrättsföreningens bokföring tydligare och mer rättvis över tid. Med K3 kan föreningen undvika att stora underhållsprojekt, som till exempel stambyten eller fasadbyten, påverkar resultatet negativt i årsredovisningen. Istället räknas åtgärden som en tillgång som kan skrivas av, vilket balanserar föreningens ekonomi över tid." Källa: SBC - Vad är K3?
Styrelsen har tecknat avtal med HSB gällande förnyelse av föreningens underhållsplan för att uppfylla regelverket. Arbetet startade Q4 2025 och pågår under Q1-Q2 2026.

Särskilda händelser under räkenskapsåret 2025:

- Extrastämma - Stadgeändring.
- Etapp 2 byte av IMD mätare el i lgh.
- Lekplatsbesiktning.
- Badrum - Fuktskador.
- Förråd/plank - Baksidor parhus.
- Slamsugning dagbrunnar/sandfång.
- Nya portkodsläsare.
- Infört kollektivt bredband.
- Projekt Relining: Förstudie + genomförande punkthus.
- Boappa - Ny informationskanal för medlemmar.
- Storstädning av garage.
- Inspektionsluckor för avlopp i samband med relining i punkthus.
- Besvarat Sollentuna kommuns miljö & hälsoskydd gällande dagvatten, spillvatten & parkeringsytor.

Kommande verksamhetsår (2026)

- Relining punkthus fortsättning.
- Gemensam 40 årsfest.
- Måla/fräscha till miljörummen.
- Underhåll och förbättring av parkeringsplatser.
- Förstudie Relining i rad-/parhus.
- Uppstart av takrenovering + tillhörande dilatationsfogar punkthus.
- 5 årsbesiktning av takprojektet rad/parhus.
- Planering för byte av vattenmätare (IMD).
- Ny underhållsplan.

Föreningen planerar att utföra följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- Utreda behovet av automatisk garageport.
- Byte/renovering plank/förråd baksidor radhus.
- Renovering tak punkthus.
- Relining rad/parhus.
- Utreda behovet och lönsamheten av att byta ut till energisnåla fönster.
- Underhåll av ventilationskanaler punkthus.
- Utred ventilation i badrum rad/parhus.
- Inväntar ny underhållsplan för tydligare underhållsåtgärder.

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.
Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 120 och under året har det tillkommit 10 och avgått 7 medlemmar.
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 123.

Penneo dokumentnyckel: V2AL3-MLKNL-IKPJC-42Q6W-8VAU7-4AY7S

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	232	-14	97	120	210
Skuldsättning, kr/kvm	6 560	6 331	6 331	6 461	6 592
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 983	6 331	6 331	0	0
Räntekänslighet, %	7	7	8	9	9
Energikostnad, kr/kvm	216	218	204	267	220
Årsavgifter, kr/kvm	1 038	962	837	727	727
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	95	84	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 075	1 016	1 001	856	844
Nettoomsättning, tkr	8 423	7 769	7 441	6 559	6 464
Resultat efter finansiella poster, tkr	-300	-1 897	-1 521	-332	-192
Soliditet, %	7	15	12	14	14

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 573 477 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 232 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 9% inför 2025. För 2026 höjdes avgiften med ytterligare 5%.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	**Belopp vid årets ingång**	**Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut**	**Förändring under året***	**Belopp vid årets utgång**
Inbetalade insatser, kr	4 473 000	0	0	4 473 000
Underhållsfond, kr	2 909 849	0	-175 111	2 734 738
S:a bundet eget kapital, kr	**7 382 849**	**0**	**-175 111**	**7 207 738**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-651 165	-1 897 256	175 111	-2 373 310
Årets resultat, kr	-1 897 256	1 897 256	-300 347	-300 347
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-2 548 421**	**0**	**-125 236**	**-2 673 657**
S:a eget kapital, kr	**4 834 428**	**0**	**-300 347**	**4 534 081**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 512 000 kr samt ianspråktagande skett med 687 111 kr

Penneo dokumentnyckel: V2AL3-MLKNL-IKPJC-42Q6W-8VAU7-4AY7S

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	-2 548 421
Årets resultat, kr	-300 347
Reservation till underhållsfond, kr	-512 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	687 111
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-2 673 657**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**-2 673 657**

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

Penneo dokumentnyckel: V2AL3-MLKNL-IKPJC-42Q6W-8VAU7-4AY7S

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	8 423 181	7 769 303
Övriga rörelseintäkter	Not 3	342 802	14 310
Summa Rörelseintäkter		**8 765 983**	**7 783 613**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 538 201	-5 308 009
Övriga externa kostnader	Not 5	-380 089	-835 990
Personalkostnader	Not 6	-238 468	-253 616
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 229 122	-1 403 872
Summa Rörelsekostnader		**-7 385 880**	**-7 801 487**
Rörelseresultat		**1 380 103**	**-17 874**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	36 080	68 062
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 716 529	-1 947 444
Summa Finansiella poster		**-1 680 449**	**-1 879 382**
Resultat efter finansiella poster		**-300 347**	**-1 897 256**
Resultat före skatt		**-300 347**	**-1 897 256**
Årets resultat		**-300 347**	**-1 897 256**

Penneo dokumentnyckel: V2AL3-MLKNL-IKPJC-42Q6W-8VAU7-4AY7S

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	49 341 646	50 224 063
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	1 332 375	51 649
Summa Materiella anläggningstillgångar		**50 674 021**	**50 275 712**
Summa Anläggningstillgångar		**50 674 021**	**50 275 712**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	1 364
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	7 382 418	2 385 725
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		336 385	209 117
Summa Kortfristiga fordringar		**7 718 803**	**2 596 206**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	2 114 249	2 102 407
Summa Kassa och bank		**2 114 249**	**2 102 407**
Summa Omsättningstillgångar		**9 833 052**	**4 698 613**
Summa Tillgångar		**60 507 073**	**54 974 325**

Penneo dokumentnyckel: V2AL3-MLKNL-IKPJC-42Q6W-8VAU7-4AY7S

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 473 000	4 473 000
Fond för yttre underhåll		2 734 738	2 909 849
Summa Bundet eget kapital		**7 207 738**	**7 382 849**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 373 310	-651 165
Årets resultat		-300 347	-1 897 256
Summa Ansamlad förlust		**-2 673 656**	**-2 548 421**
Summa Eget kapital		**4 534 082**	**4 834 428**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	31 746 088	33 492 175
Summa Långfristiga skulder		**31 746 088**	**33 492 175**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	21 746 087	15 000 000
Leverantörsskulder		1 096 605	199 017
Skatteskulder		31 585	40 678
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	26 460	27 590
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 326 167	1 380 437
Summa Kortfristiga skulder		**24 226 904**	**16 647 722**
Summa Skulder		**55 972 992**	**50 139 897**
Summa Eget kapital och skulder		**60 507 073**	**54 974 325**

Penneo dokumentnyckel: V2AL3-MLKNL-IKPJC-42Q6W-8VAU7-4AY7S

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 380 103	-17 874
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 229 122	1 403 872
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**1 229 122**	**1 403 872**
Erhållen ränta	36 080	68 062
Erlagd ränta	-1 752 631	-2 014 244
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**892 674**	**-560 184**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-188 394	-174 809
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	869 197	-168 091
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**680 803**	**-342 899**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 573 477**	**-903 083**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 627 432	-51 649
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-1 627 432**	**-51 649**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	5 000 000	0
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**5 000 000**	**0**
Årets kassaflöde	**4 946 045**	**-954 732**
Likvida medel vid årets början	**4 393 928**	**5 348 660**
Likvida medel vid årets slut	**9 339 973**	**4 393 928**

Penneo dokumentnyckel: V2AL3-MLKNL-IKPJC-42Q6W-8VAU7-4AY7S

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.

Penneo dokumentnyckel: V2AL3-MLKNL-IKPJC-42Q6W-8VAU7-4AY7S

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	28803tkr
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.

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.
* Nyckeltalet infördes 2023 därav noll för tidigare år.

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.
* Nyckeltalet infördes 2023 därav noll för tidigare år.

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.

Penneo dokumentnyckel: V2AL3-MLKNL-IKPJC-42Q6W-8VAU7-4AY7S

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 385 831	6 791 373
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	566 912	576 554
	Hyror garage och parkeringsplatser	363 274	321 949
	Hyror förbrukningsbaserad	73 284	58 837
	Hyror övrigt	28 620	14 310
	Övriga primära intäkter	25 595	15 860
	Summa Bruttoomsättning	**8 443 516**	**7 778 883**
	Hyresbortfall	-20 335	-9 580
	Summa	**-20 335**	**-9 580**
	Summa Nettoomsättning	**8 423 181**	**7 769 303**

I årsavgiften ingår värme, bredband och ett basutbud för TV.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	238 191	0
	Övriga sekundära intäkter	104 611	14 310
	Summa Övriga rörelseintäkter	**342 802**	**14 310**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-746 298	-885 682
	Snö och halk-bekämpning	-95 767	-216 936
	Reparationer	-643 272	-951 928
	Planerat underhåll	-687 111	-388 523
	Försäkringsskador	-620 309	-296 992
	El	-585 258	-497 673
	Uppvärmning	-831 939	-838 182
	Vatten	-340 577	-335 405
	Sophämtning	-145 743	-160 779
	Fastighetsförsäkring	-125 805	-121 219
	Kabel-TV och bredband	-221 164	-151 839
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-465 866	-442 190
	Övriga driftkostnader	-29 094	-20 663
	Summa Driftskostnader	**-5 538 201**	**-5 308 009**

Penneo dokumentnyckel: V2AL3-MLKNL-IKPJC-42Q6W-8VAU7-4AY7S

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-21 504	-47 479
	Administrationskostnader	-248 334	-352 637
	Extern revision	-39 813	-46 625
	Konsultkostnader	-14 500	-299 547
	Medlemsavgifter	-6 770	0
	Föreningsverksamhet	-4 782	-4 049
	Övriga förvaltningskostnader	-44 388	-85 654
	Summa Övriga externa kostnader	**-380 089**	**-835 990**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Revisionsarvode	0	-6 000
	Övriga arvoden	-186 200	-171 900
	Sociala avgifter	-52 268	-53 466
	Övriga personalkostnader	0	-22 250
	Summa Personalkostnader	**-238 468**	**-253 616**

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 625	1 205
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	34 455	66 857
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**36 080**	**68 062**

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 715 944	-1 942 253
	Övriga räntekostnader	-585	-5 191
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-1 716 529**	**-1 947 444**

Penneo dokumentnyckel: V2AL3-MLKNL-IKPJC-42Q6W-8VAU7-4AY7S

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	72 094 828	72 094 828
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 576 000	1 576 000
	Årets investeringar	346 706	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**74 017 534**	**73 670 828**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-23 446 765	-22 042 893
	Årets avskrivningar	-1 229 122	-1 403 872
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-24 675 888**	**-23 446 765**
	Utgående redovisat värde	**49 341 646**	**50 224 063**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	94 004 000	93 004 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	488 000	494 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	63 480 000	68 280 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	594 000	633 000
Summa	**158 566 000**	**162 411 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	53 492 175	50 492 175
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**53 492 175**	**50 492 175**

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	51 649	0
	Årets investeringar	1 627 432	51 649
	Omklassificering till byggnad	-346 706	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**1 332 375**	**51 649**

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	7 225 724	2 291 520
	Övriga fordringar	156 694	94 205
	Summa Övriga fordringar	**7 382 418**	**2 385 725**

Penneo dokumentnyckel: V2AL3-MLKNL-IKPJC-42Q6W-8VAU7-4AY7S

Not 12	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	SBAB	2 114 249	2 102 407
	Summa Kassa och bank	**2 114 249**	**2 102 407**

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Swedbank	2,89%	2028-12-21	15 000 000	0
Swedbank	4,27%	2026-10-23	16 746 087	0
Swedbank	2,56%	2027-10-25	16 746 088	0
Swedbank	2,23%	2026-09-28	5 000 000	0
			53 492 175	**0**

Långfristig del	31 746 088
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	21 746 087
Kortfristig del	21 746 087
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,16%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Swedbank	2,89%	2028-12-21	15 000 000	0
Swedbank	4,27%	2026-10-23	16 746 087	0
Swedbank	2,56%	2027-10-25	16 746 088	0
Swedbank	2,23%	2026-09-28	5 000 000	0
			53 492 175	**0**

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	21 746 087
Kortfristig del	21 746 087

Penneo dokumentnyckel: V2AL3-MLKNL-IKPJC-42Q6W-8VAU7-4AY7S

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Momsskuld	0	16 721
	Källskatt	26 460	0
	Övriga kortfristiga skulder	0	10 869
	Summa Övriga skulder	**26 460**	**27 590**

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	742 120	638 092
	Upplupna räntekostnader	258 414	294 516
	Övriga upplupna kostnader	325 633	447 829
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 326 167**	**1 380 437**

Styrelsen har fastställt årsredovisningen 2026-04-21.

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.

Niclas Granemar Annesofie Ampén Marianne Thorsén Sofia Valtersson
Ordförande

Peter Lindström
Av föreningen vald revisor

Bengt Beergrehn
Auktoriserad revisor, Finnhammars Revisionsbyrå AB

Penneo dokumentnyckel: V2AL3-MLKNL-IKPJC-42Q6W-8VAU7-4AY7S

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.

Penneo dokumentnyckel: V2AL3-MLKNL-IKPJC-42Q6W-8VAU7-4AY7S

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

NICLAS GRANEMAR
Ordförande
Serienummer: 388a2f7d687ed6[…]e0133d4ddc326
IP: 192.176.xxx.xxx
2026-04-21 11:10:13 UTC

ANNE-SOFIE AMPÉN
Styrelseledamot
Serienummer: 1677281539a434[…]53f580e96899a
IP: 90.129.xxx.xxx
2026-04-21 11:24:20 UTC

MARIANNE THORSÉN
Styrelseledamot
Serienummer: 48ec314f3bac92[…]5290c67ee1f8d
IP: 158.174.xxx.xxx
2026-04-21 14:34:42 UTC

SOFIA VALTERSSON
Styrelseledamot
Serienummer: 5b9f317d2a89d9[…]6b1c78ca687ae
IP: 155.4.xxx.xxx
2026-04-23 12:32:25 UTC

Bengt Ivar Beergrehn
Auktoriserad revisor
Serienummer: 170fdda085a8f4[…]fab8492ae77e4
IP: 62.20.xxx.xxx
2026-04-23 14:01:49 UTC

PETER LINDSTRÖM
Internrevisor
Serienummer: 1dfaace3969a45[…]53a2034f0f9e8
IP: 176.10.xxx.xxx
2026-04-24 14:08:46 UTC

Penneo dokumentnyckel: V2AL3-MLKNL-IKPJC-42Q6W-8VAU7-4AY7S

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.