

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Trollet
769630-8951

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-12
Underskrifter	12

Fr Jk
e ED
P

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Trollet, 769630-8951, med säte i Trollhättans Kommun får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen

Föreningen bildades 2015-10-08 i syfte att ombilda fastigheten Trollet 11 till en bostadsrättsföreningsägd fastighet. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Fastigheten Trollet 11 förvärvades 2015-12-17.

Föreningen har antagit stadgar registrerade hos Bolagsverket 2017-02-23.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Föreningen äger och förvaltar

Föreningens äger fastigheten Trollet 11 och adressen är Österlånggatan 58 och Trollgatan 2.

Fastigheten Trollet 11 innehåller ett bostadshus med sammanlagt sjutton lägenheter. Vid ingången av räkenskapsåret var sexton lägenheter upplåtna som bostadsrätter och en lägenhet kvarstod som hyresrätt. Denna sista hyresrätt såldes per 2025-12-30 och har upplåtits som bostadsrätt.

Den totala bostadsytan är 1329 kvm. De 17 bostäderna fördelar sig enligt följande:
1 st 1 rum och kök, 8 st 2 rum och kök, 4 st 3 rum och kök samt 4 st 4 rum och kök.

Föreningens fastighet har inte del i någon samfällighet.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning vid räkenskapsårets slut

Mats Johansson, ordförande
Marcus Pallvid, ledamot
Jenny Längström Elamsson, ledamot
Martin Bergvall, ledamot
Erik Dahl, ledamot
Sonja Viitala, ledamot

Styrelsens arbete

Under året har styrelsen haft 6 protokollförda styrelsemöten utöver föreningsstämman. Styrelsen arbetar med tydliga rutiner och kallelser inför styrelsemötet. Man arbetar också med att fortsätta utforma och utveckla interna dokument och arbetsrutiner, framför allt med fokus på enskilda projekt. Styrelsen arbetar löpande med föreningens ekonomi och underhåll, samt medverkar i gemensamma insatser för att se över fastigheten

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna.

Revisor

Britt-Inger Lindahl, föreningsvald revisor

Valberedning

Carina Ask-Johansson

sv JKE
- 20
RR

Ekonomi

Årsavgiften höjdes med 2% under räkenskapsåret.

Budget för kommande verksamhetsår har fastställts och styrelsen har beslutat höja årsavgiften med 2% från 2026-01-01.

Årets beräknade resultat är ett underskott om 98 880 kr. I resultatet ingår avskrivningar med 289 577 kr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet ett överskott om 190 697 kr. Föreningen avsätter årligen pengar i budget till underhållsfonden för att finansiera framtida underhållsåtgärder. Eventuella räntehöjningar och ökade kommunala taxor avseende driftskostnader kommer att finansieras genom avgiftshöjning. Styrelsen arbetar aktivt med att säkerställa ett positivt kassaflöde och en långsiktig god ekonomi i föreningen.

Belåning

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 13 475 000 kr. I syfte att begränsa riskerna har föreningens lån olika bindningstider. Reverslån som tecknats med den tidigare ägaren avseende kvarvarande hyreslägenhet uppgick vid ingången av räkenskapsåret till 1 827 500 kr. Efter försäljning av den sista hyreslägenheten har reversskulden återbetalats i sin helhet i början av kommande räkenskapsår.

Underhåll

Underhållsfond

Styrelsen har beslutat och genomfört en reservation till föreningens underhållsfond enligt underhållsplanen. Avsättning till underhållsfonden har skett med 315 000 kr och nyttjande av densamma har skett med 135 848 kr.

Underhåll och förbättring på byggnaderna utförda under räkenskapsåret

Styrelsen gör löpande översyn av fastigheternas underhållsplan samt brandskyddsrutiner. Årets kostnad för yttre underhåll och löpande reparationer uppgick till 175 790 kr.

- Målning återstående trapphus (Österlånggatan 58 B och Trollgatan 2
- Byte plastmattor i trapphusen
- Mindre reparationer hyreslägenhet
- Mindre reparationer fastighet

Planerade projekt och underhåll de kommande 5 åren:

2026:

- Underhåll av balkonger
- Underhåll av trappträcken
- Ommålning/reparation av korridor
- Översyn stuprör
- Översyn/byte torkskåp i tvättstuga

2027:

- Genomföra OVK
- Översyn/byte mangel i tvättstuga

2028:

- Översyn belysning i trapphusen
- Byte cirkulationspumpar, värme

2029:

- Översyn/reparation fasader på innergården

2030:

- Översyn/byte betongplattor på innergården

Ovanstående åtgärder finansieras av föreningens kassaflöde och överlikviditet.

Avtal

Bostadsrättsföreningen Trollet har tecknat avtal med följande leverantörer:

- Hammar Nordic AB, förvaltning
- Vattenfall AB, fastighetsel
- Tele 2 AB, bredband, tv och telefoni
- Spikbussen AB, underavtal tecknat genom Hammar Nordic
- Securitas AB, underavtal tecknat genom Hammar Nordic AB avseende trygghetsjour.

Handwritten notes in blue ink: "Jke", "ED", "sv", "A".

Avtal forts

- Bostadsrätterna, ekonomisk, juridisk och teknisk rådgivning samt utbildningar till styrelsen
- Snöröjning, årlig upphandling genom Hammar Nordic AB
- Länsförsäkringar Älvsborg
- SEB, banktjänster
- Cupola Brand och Säkerhet AB, Systematiskt brandskyddsarbete

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen sköts av Hammar Nordic AB. I den tekniska förvaltningen ingår bland annat skötsel av innergård och service till de boende. Extra akut förvaltning under obekväma arbetstider samt helger sköts av Spikbussen AB. Ett underavtal finns även tecknat mot Securitas AB avseende störningsjour. Upphandling av snöröjning görs varje år av Hammar Nordic AB och avtal tecknas direkt med föreningen. Föreningens medlemmar förvaltar själva flera av tidigare köpta tjänster; bl.a. gräsklippning, trappstädning samt ut- och inkörning av sopkärl.

Bredband, tv och telefoni

Tele 2 AB levererar bredband, tv och telefonitjänster till föreningen. Genom gruppavtal upphandlas bredbandstjänst med rabatt för samtliga hushåll.

Organisationsanslutning

Föreningen är idag ansluten till Bostadsrätterna som är en rikstäckande service- och intresseorganisation för Sveriges bostadsrättsföreningar. Hos Bostadsrätterna kan styrelsen och föreningsmedlemmarna inhämta viktig information, trygga föreningens kompetensutveckling samt vid behov få juridisk rådgivning.

Försäkring

Föreningen och föreningens fastighet är försäkrad hos Länsförsäkringar Älvsborg. Försäkringen omfattar egendom, hyresförlust, extrakostnad, ansvar, rättsskydd, olycksfall, skadeståndsgaranti, styrelseansvar, sanerings- och husbocksförsäkring, förmögenhetsbrott och krisförsäkring. I föreningens försäkring ingår styrelseansvar samt kollektivt bostadsrättstillägg. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Medlemsinformation

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-08 med 13 fysiskt närvarande medlemmar samt ytterligare 3 medlemmar som deltog genom fullmakt. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt en röst.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 25 medlemmar. Lägenhetsförteckning och medlemsförteckning administreras av Hammar Nordic AB

Under året har 2 överlåtelser samt 1 upplåtelse skett.

Boendeaktiviteter

För att bibehålla en god stämning och kontakt mellan hushållen ordnar föreningen vanligtvis flera medlemsaktiviteter under året, exempelvis gemensamma arbetsdagar för gårdsprojekt samt föreningsstämma. Två gemensamma gårdsstädningar samt ett tioårs jubileumsfirande genomfördes under året.

Information och webbplats

Tillsammans med vår förvaltare Hammar Nordic AB sköts kommunikationen med bostadsrättsinnehavare och hyresgäster. Föreningen har en webbplats där man tillhandahåller information till de boende i fastigheten. Man har välkommbrev och rutiner för välkommandet av nya boende i huset. Föreningen har en grupp på Facebook där man kan ställa frågor och dela information. En informationstavla för medlemsinformation och meddelanden finns uppsatt i tvättstugan. Styrelsen har sett över GDPR reglerna och upprättat enklare rutiner för detta.

Handwritten notes:
JKE
ED
e SV R

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Sparande, kr/kvm	245	210	76	177
Skuldsättning, kr/kvm	11 514	11 653	12 416	12 555
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 514	12 679	14 268	14 428
Räntekänslighet, %	12	13	13	14
Energikostnad, kr/kvm	248	245	221	235
Årsavgifter, kr/kvm	939	948	871	807
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	82	80	
Totala intäkter, kr/kvm	1 086	1 061	950	881
Nettoomsättning	1 443 735	1 410 710	1 263 475	1 170 988
Res. efter fin. poster	-98 880	-10 244	-189 154	-54 436
Soliditet, %	55	52	50	50

Uppmärksamma att revers återbetalas 2026-01-07 varvid skuldsättningen sjunker till 10 139 kr/kvm och räntekänsligheten sjunker till 11%

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån och reverser) 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.

Upplysningar vid förlust

Föreningens underskott beror på avskrivningarna som uppgår till -289 577 kr. Resultatet exklusive avskrivningar är positivt och uppgår till 190 697 kr. I kassaflödet ingår likviden för försäljningen av hyreslägenheten och 2026-01-07 reglerar men reversskulden.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'JKE', 'SV', 'ED', and 'TP'.

Eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Upplåtelse avgift</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Redovisat resultat</i>
Vid årets början	18 381 250	817 500	1 438 367	-3 389 238	-10 244
Disposition enligt årsstämmobeslut				-10 244	10 244
Upplåtelse av ny bostadsrätt	1 827 500				
Reservering underhållsfond			315 000	-315 000	
Årets uttag underhållsfond			-135 848	135 848	
Årets resultat					-98 880
Vid årets slut	20 208 750	817 500	1 617 519	-3 578 634	-98 880

Resultatdisposition

Resultat för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Avsättning till underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan.

	<i>Belopp i kr</i>
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:</i>	
Balanserat resultat	-3 399 482
Årets resultat	-98 880
Reservering till underhållsfond	-315 000
anspråktagande av underhållsfond	135 848
Totalt	-3 677 514
<i>Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:</i>	
Balanserat resultat efter disposition	-3 677 514
Summa	-3 677 514

Handwritten signatures and initials:
e JKE
SV ED
M

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 443 735	1 410 710
Summa rörelseintäkter		1 443 735	1 410 710
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3,4	-733 539	-681 653
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-289 577	-289 578
Summa rörelsekostnader		-1 023 116	-971 231
Rörelseresultat		420 619	439 479
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 464	23 102
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-530 963	-472 825
Summa finansiella poster		-519 499	-449 723
Resultat efter finansiella poster		-98 880	-10 244
Resultat före skatt		-98 880	-10 244
Skatter		0	0
Årets resultat		-98 880	-10 244

Handwritten notes:
JLE
e ED
SVA

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	31 612 940	31 899 170
Inventarier, verktyg och installationer	7	29 288	32 635
Summa materiella anläggningstillgångar		31 642 228	31 931 805
Summa anläggningstillgångar		31 642 228	31 931 805
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 188	0
Övriga fordringar		191 958	9 647
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		43 826	43 513
Summa kortfristiga fordringar		238 972	53 160
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 557 060	947 076
Summa kassa och bank		2 557 060	947 076
Summa omsättningstillgångar		2 796 032	1 000 236
SUMMA TILLGÅNGAR		34 438 260	32 932 041

JLE
e ED
SV FR

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		20 208 750	18 381 250
Upplåtelseavgift		817 500	817 500
Fond för yttre underhåll		1 617 519	1 438 367
Summa bundet eget kapital		22 643 769	20 637 117
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 578 634	-3 389 238
Årets resultat		-98 880	-10 244
Summa fritt eget kapital		-3 677 514	-3 399 482
Summa eget kapital		18 966 255	17 237 635
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	5 257 500	10 100 000
Summa långfristiga skulder		5 257 500	10 100 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	8 217 500	3 560 000
Förskott från kunder		81 784	78 530
Leverantörsskulder		58 646	91 152
Skatteskulder		2 072	2 646
Övriga skulder	9	1 827 500	1 827 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		27 003	34 578
Summa kortfristiga skulder		10 214 505	5 594 406
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 438 260	32 932 041

JLE
 ED
 SV 17

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-98 880	-10 244
Delbetalning lgh 3	1 645 000	
Avskrivningar	289 577	289 578
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 835 697	279 334
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-3 312	10 313
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-37 401	-1 279
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 794 984	288 368
Investeringsverksamheten	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-185 000	-185 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-185 000	-185 000
Årets kassaflöde	1 609 984	103 368
Likvida medel vid årets början	947 076	843 709
Likvida medel vid årets slut	2 557 060	947 077

Handwritten notes in blue ink: "JLE", "e ED", "SV R".

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Inventarier, verktyg och installationer	15

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Not 2 Föreningens intäkter

	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
<i>Intäkter per väsentligt intäktsslag</i>		
Årsavgifter bostäder	1 248 625	1 159 005
Hysesintäkter bostäder	133 894	210 271
Intäkter kabel-tv	54 951	34 123
Övrigt	6 265	7 311
Summa	1 443 735	1 410 710

Not 3 Föreningens kostnader

	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Ei	34 973	36 260
Värme	215 732	208 870
Vatten och avlopp	78 845	81 313
Renhållningsavgift	19 369	17 638
Reparation och underhåll	175 790	130 809
Fastighetsskötsel och förvaltning	69 243	69 104
Kabel tv	54 220	53 312
Försäkring	30 213	29 227
Fastighetsskatt	29 308	27 710
Medlemsaktivitet	1 595	84
Övriga externa kostnader	24 251	27 326
Summa	733 539	681 653

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 4 Anställda och personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Räntekostnader, övriga	530 963	472 825
Summa	530 963	472 825

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	34 485 580	34 485 580
	34 485 580	34 485 580
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 586 410	-2 300 179
-Årets avskrivning enligt plan	-286 230	-286 231
	-2 872 640	-2 586 410
Redovisat värde vid årets slut	31 612 940	31 899 170
Taxeringsvärde byggnader:	13 400 000	14 600 000
Taxeringsvärde mark:	4 191 000	5 000 000
Vid årets slut	17 591 000	19 600 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	50 208	50 208
Vid årets slut	50 208	50 208
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-17 573	-14 226
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-3 347	-3 347
Vid årets slut	-20 920	-17 573
Redovisat värde vid årets slut	29 288	32 635

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Räntesats	Konv. datum	Skuld	Varav nästa års amortering
SEB	39556596	2,52%	26-12-28	3 375 000	0
SEB	39556669	3,51%	26-12-28	4 775 000	117 500
SEB	39556707	3,69%	28-12-28	5 325 000	67 500
				13 475 000	185 000

Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 12 550 000 kr.

Lån med kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre måste klassificeras som kortfristig skuld i årsredovisningen oavsett om föreningen avser att lösa dessa lån eller förlänga låneperioden.

Handwritten notes:
ce fce
sv. B. P

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	17 475 000	17 475 000
	17 475 000	17 475 000

Not 9 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som förfaller inom fem år från balansdagen	1 827 500	2 656 250
Revers avseende lgh 13 återbetald	0	-828 750
	1 827 500	1 827 500

Ställda säkerheter för övriga skulder


	2025-12-31	2024-12-31
Revers	1 827 500	1 827 500
	1 827 500	1 827 500

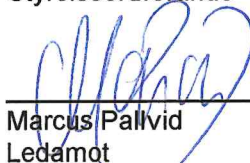
Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut


Reversskulden avseende lägenhet nr 3 har reglerats i sin helhet per 2026-01-07.

Underskrifter

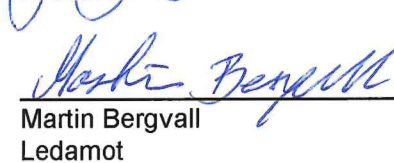
Trollhättan


2026-03-11
Mats Johansson
Styrelseordförande


2026-
Marcus Pallvid
Ledamot


2026-03-11
Erik Dahl
Ledamot


2026-
Jenny Långström Elamsson
Ledamot


2026-
Martin Bergvall
Ledamot


2026-
Sonja Viitala
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

Britt-Inger Lindahl
Föreningsvald revisor

Kommentar:
Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma