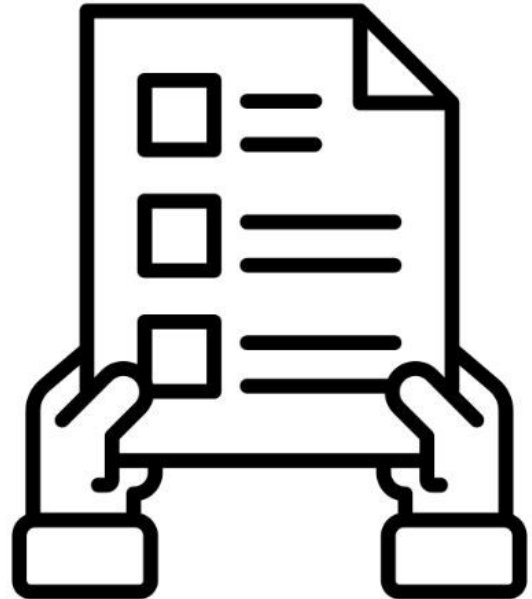


ÅRSREDOVISNING 2025

Bostadsrättsföreningen
Trollskogen Mariehäll
769624-9452



STORHOLMEN

förvaltning

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	2
Resultatdisposition	3

Ekonomi

Resultaträkning	4
Balansräkning – Tillgångar	5
Balansräkning – Eget kapital och skulder	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8
Underskrifter	12

Revisionsberättelse

Styrelsen för BRF Trollskogen Mariehäll får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Hackebackeskogen 1 i Stockholm. Fastigheten i vilken man upplåter lägenheter och lokaler byggdes 2014. Marken innehas med tomträtt.

Även under verksamhetsåret 2025 har styrelsens fokus varit en ansvarsfull och långsiktig förvaltning av föreningen, med särskilt fokus på den ekonomiska förvaltningen. Genom medvetna och strategiska beslut samt en löpande uppföljning av föreningens kostnader och intäkter har föreningens ekonomiska ställning stärkts avsevärt.

Föreningens ekonomi är i dagsläget mycket god och likvida medel har vuxit till närmare 5 MSEK. Prognosen visar att kassan fortsatt kommer att stärkas i god takt framöver. Detta skapar goda förutsättningar för både framtida investeringar och ett långsiktigt hållbart underhåll av fastigheten.

Arbete med upphandling och omförhandling av lån som löper ut pågår löpande. Ränteläget har förbättrats under slutet av 2025 jämfört med föregående år, samtidigt som flera kostnader har stabiliserats, framför allt inom el och värme, vilket haft en positiv påverkan på föreningens resultat.

Mot bakgrund av den starka ekonomin planerar styrelsen att fortsätta arbetet med att successivt fräscha upp gemensamma utrymmen såsom trapphus och utemiljö. Under året har detta arbete inletts, bland annat genom upprustning av sandlådan på föreningens gård. Styrelsen har under året haft ambitionen att undvika avgiftshöjningar för föreningens medlemmar. Med hänsyn till det förbättrade resultatet och den goda ekonomiska utvecklingen finns i dagsläget inga planer på att höja årsavgifterna.

Vi har även nu tagit över parkeringsplatserna vid årsskiftet 25/26 från ett tidigare arrende som ytterligare förstärker föreningens ekonomiska ställning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	7 811	7 650	7 496	6 708	6 618
Resultat efter finansiella poster	-454	-845	-1 085	-1 001	-67
Soliditet (%)	77,0	77,0	77,0	77,0	77,0
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta (kr)	894	883	803	730	730
Hyror/m ² hyresrättsyta (kr)	425	383	358	360	344
Skuldsättning /m ² bostadsyta (kr)	10 570	10 654	10 738	10 821	10 905
Skuldsättning/m ² totalyta (kr)	9 062	9 134	9 205	9 277	9 349
Elkostnad /m ² totalyta (kr)	47	38	57	80	49
Värmekostnad/m ² totalyta (kr)	66	81	63	52	51
Vattenkostnad/m ² totalyta (kr)	40	30	29	16	18
Kapitalkostnad/m ² totalyta (kr)	235	293	282	194	177
Kassalikviditet (%)	7	5	13	13	16
Sparande /m ² totalyta (kr)	164	99	106	111	208
Genomsnittlig skuldränta (%)	3	3	3	2	2
Räntekänslighet (%)	12	12	13	15	15

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 660 kvm bostäder och 1 275 kvm lokaler vilket blir 8 935 kvm totalyta.

Upplysning förlust: Föreningen redovisar ett negativt resultat för år 2025, främsta orsaken är avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Föreningen har inga problem med att finansiera framtida kostnader/underhåll.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	199 902 716	78 402 284	1 915 500	-5 307 462	-845 017	274 068 021
Avsättning yttre underhållsfond			191 500	-191 500		0
Disposition av föregående års resultat:				-845 017	845 017	0
Årets resultat					-454 059	-454 059
Belopp vid årets utgång	199 902 716	78 402 284	2 107 000	-6 343 979	-454 059	273 613 962

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att det redovisade resultatet (kronor):

Balanserat resultat	-6 343 978
Årets resultat	-454 059
	-6 798 037

Behandlas så att	
Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	191 500
lanspråktagande fond för yttre underhåll	-191 369
I ny räkning överföres	-6 798 168
	-6 798 037

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
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 811 227	7 650 294
Övriga rörelseintäkter	3	392 924	392 505
Summa rörelseintäkter		8 204 151	8 042 799
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-3 763 797	-3 559 535
Övriga externa kostnader	5	-925 351	-846 027
Arvoden och personalkostnader	6	-137 991	-137 991
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 729 480	-1 729 480
Summa rörelsekostnader		-6 556 619	-6 273 033
Rörelseresultat		1 647 532	1 769 766
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		650	178
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 102 241	-2 614 961
Summa finansiella poster		-2 101 591	-2 614 783
Summa efter finansiella poster		-454 059	-845 017
Resultat före skatt		-454 059	-845 017
Årets resultat		-454 059	-845 017

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	350 899 869	352 629 349
Summa materiella anläggningstillgångar		350 899 869	352 629 349
Summa anläggningstillgångar		350 899 869	352 629 349
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 472	4 453
Övriga fordringar	8	292 201	244 255
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		367 000	368 658
Summa kortfristiga fordringar		665 673	617 366
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 713 666	3 896 127
Summa kassa och bank		4 713 666	3 896 127
Summa omsättningstillgångar		5 379 339	4 513 493
SUMMA TILLGÅNGAR		356 279 208	357 142 842

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		278 305 000	278 305 000
Fond för yttre underhåll		2 107 000	1 915 500
Summa bundet eget kapital		280 412 000	280 220 500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 343 978	-5 307 461
Årets resultat		-454 059	-845 017
Summa fritt eget kapital		-6 798 037	-6 152 478
Summa eget kapital		273 613 963	274 068 022
Långfristiga skulder			
Övriga skulder		43 575	43 575
Summa långfristiga skulder		43 575	43 575
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	80 970 000	81 610 000
Leverantörsskulder		203 626	123 977
Skatteskulder		132 220	177 160
Övriga skulder		113 197	76 570
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 202 627	1 043 538
Summa kortfristiga skulder		82 621 670	83 031 245
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		356 279 208	357 142 842

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-454 059	-845 017
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 729 480	1 729 480
Betald skatt		-101 643	45 771
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 173 778	930 234
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-2 019	773
Förändring av kortfristiga fordringar		10 414	-48 093
Förändring av leverantörsskulder		79 649	-159 547
Förändring av kortfristiga skulder		195 716	-99 421
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 457 538	623 946
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-640 000	-640 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-640 000	-640 000
Årets kassaflöde		817 538	-16 054
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 896 127	3 912 182
Likvida medel vid årets slut		4 713 665	3 896 128

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för periodiska underhåll lämnas resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	150 år
Fasad förbättring	25 år
Laddstolpar	15 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, 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.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	6 462 480	6 385 515
Hyror lokaler	550 919	541 013
Hyror garage	761 197	749 693
Övriga reduktioner	-13 300	-63 843
Överlåtelse/pantsättning	49 920	37 917
Öresutjämning	12	-2
	7 811 228	7 650 293

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Fastighetsskatt	5 454	11 519
Övriga intäkter	387 470	380 986
	392 924	392 505

Not 4 Driftkostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel entreprenad	69 554	61 933
Fastighetsskötsel beställning	201 907	196 257
Snöröjning/sandning	43 790	85 175
Städning entreprenad	184 010	169 766
Serviceavtal	138 413	122 724
Förbrukningsmateriel	9 450	37 610
Reparationer	218 350	171 171
Underhåll	191 369	0
Taxebundna kostnader el	422 691	339 754
Taxebundna kostnader värme	590 026	723 865
Taxebundna kostnader vatten	355 659	264 301
Taxebundna kostnader sophämtning/renhållning	301 052	305 353
Fastighetsförsäkring	68 599	65 401
Tomträttsavgäld	907 900	906 992
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	43 640	88 580
Avläsning mediaförbrukning	17 387	20 653
	3 763 797	3 559 535

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Inkassering avgift/hyra	855	1 296
Revisionsarvode extern revisor	17 835	18 052
Föreningskostnader	8 777	8 018
Arvode Ekonomisk förvaltning	99 383	87 371
Arvode Teknisk förvaltning	33 534	29 867
Arvode DAF/Direkt	82 679	73 749
Arvode uppdrag/utredningar	384 463	353 949
Övriga driftskostnader	2 854	2 820
Bredband/internet	224 544	209 086
Administration	70 428	49 136
Konstaterade hyresförluster	0	12 683
	925 352	846 027

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	2025	2024
Styrelse och internrevisor	105 000	105 000
Sociala kostnader	32 991	32 991
	137 991	137 991

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	368 846 478	368 846 478
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	368 846 478	368 846 478
Ingående avskrivningar	-16 217 129	-14 487 649
Årets avskrivningar	-1 729 480	-1 729 480
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 946 609	-16 217 129
Utgående redovisat värde	350 899 869	352 629 349
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	114 170 812	114 170 812
Taxeringsvärden byggnader	215 944 000	207 400 000
Taxeringsvärden mark	76 420 000	88 458 000
	292 364 000	295 858 000

Not 8 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	62 163	5 460
Fordringar hos leverantörer	230 038	238 795
	292 201	244 255

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank 1862	2,272	2026-02-28	10 000 000	10 000 000
Swedbank 1888	2,272	2026-02-28	10 000 000	10 000 000
Swedbank 1912	2,272	2026-02-28	10 000 000	10 000 000
Swedbank 1946	2,272	2026-02-28	50 000 000	50 000 000
Swedbank 1979	2,272	2026-02-28	970 000	1 610 000
			80 970 000	81 610 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-640 000	-640 000

Om fem år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 77,8 mkr.

I balansräkningen redovisas lån som förfaller eller villkorsändras under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt direktiv från ÅRL. I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	90 000 000	90 000 000
	90 000 000	90 000 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Arvoden	165 000	165 000
Sociala avgifter	51 843	51 843
Ränta	168 631	104 324
Förutbetalda avgifter och hyror	648 886	526 477
Upplupen elkostnad	12 907	26 937
Upplupen värmekostnad	87 842	111 979
Upplupen vattenkostnad	52 394	44 101
Upplupen renhållningskostnad	15 125	12 877
	1 202 628	1 043 538

Stockholm 2026 -

Jenny Borgström

Rasmus Hammarborg

Pernilla Hjalmarsson

Claes Morin

Jonas Söderlind

Min revisionsberättelse har lämnats

Bo-Eric Svensson
Auktoriserad revisor
Sund Revisionsbyrå AB

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."

JENNY BORGSTRÖM (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: c743732b6b16e1[...]61b3f89c3d0dd

IP: 84.217.xxx.xxx

2026-03-13 08:12:40 UTC



Claes Erik Morin (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 7d98964d60c694[...]9201d1bca80b4

IP: 95.203.xxx.xxx

2026-03-13 09:32:55 UTC



Carl Jonas Söderlind (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 8501b9364112c7[...]e75301b0d7e24

IP: 83.191.xxx.xxx

2026-03-15 11:04:29 UTC



Anna Lena Pernilla Hjalmarson

(SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 8be8fe4f1f80f5[...]3a14cc22ef21c

IP: 94.234.xxx.xxx

2026-03-16 06:49:59 UTC



RASMUS HAMMARBORG (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: e5acdddee8f618[...]623b69292efe7

IP: 82.196.xxx.xxx

2026-03-16 16:41:31 UTC



BO SVENSSON

Extern Revisor

Serienummer: aa63270cfa827d[...]f6a435d91c674

IP: 84.19.xxx.xxx

2026-03-16 16:43:59 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://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.