



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Trollbäcken i Tyresö



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Trollbäcken i Tyresö med säte i TYRESÖ org.nr. 712400-1715 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 1957. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-11-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Tyresö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kumla 3:1093	1957-03-30	1958
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. 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
129	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 248
46	lokaler (hyresrätt)	778
48	garageplatser	1 175
33	p-platser	0
Totalt 256 objekt		10 201

Föreningens lägenheter fördelas på: 20 st 1 rok, 32 st 2 rok, 55 st 3 rok, 22 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Malin Loman	Ordförande	2024-05-07	
Pippi Bustamante	Ledamot	2025-04-24	
Eva Karlsson	Ledamot	2022-04-23	
Frida Liljehammar Hult	Ledamot	2021-11-27	
Magnus Eriksson	Ledamot	2025-04-24	
Marianne Sund	Ledamot	2023-05-05	
Linnea Nyström	Ledamot	2023-05-05	
Stefan Helgeson	Suppleant	2023-05-05	
Arne Svedberg	Suppleant	2025-10-14	
Stefan Höckenström	Suppleant	2025-04-24	2025-09-16
Johan Hoglund	Suppleant	2025-10-14	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Malin Loman, Eva Karlsson, Marianne Sund, Stefan Helgeson, Arne Svedberg och Johan Hoglund.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Eva Karlsson, Malin Loman, Marianne Sund och Linnea Nyström.

Revisorer har varit: Anders Holmqvist med Patrik Backentoft som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Patrik Backentoft (sammankallande) och Robin Wermelin, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-24. På stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar varav 4 med fullmakt. Föreningen höll en extrastämma 2025-10-13 där 27 röstberättigade medlemmar närvarade varav 2 med fullmakt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 8 procent från 1 januari 2025 och under hösten 2025 beslutade styrelsen att höja avgiften med 8 procent från 1 januari 2026.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Senaste uppdateringen av underhållsplanen gjordes 1 april 2025 och det genomsnittliga investering behovet är 374 kr/kvm. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-04-28.

I februari 2023 drabbades föreningen av en vattenskada då en akut vattenläcka uppstod på kommunens ledningar vid Kumla allé 20. Under 2024 har dränering av E-huset utförts och under 2025 har återställning av de lokaler som vattenskadades skett. Regress har gjorts mot kommunen för kostnader för renovering av de lokaler som vattenskadades. Ersättning för återställande av lokaler har erhållits med 436 246 kronor från Försäkringsbolag och Tyresö kommun.

Ett avtal har tecknats med Aimo Park om en digital lösning för uthyrning av de parkeringsplatser som tidigare inte varit avgiftsbelagda.

Avtal har tecknats med Telenor från 1 februari 2026 om gruppanslutning för bredband med en hastighet på 1 000/1000 Mbit/s.

Kostnaden ingår i månadsavgiften till föreningen.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Under året har har elarbeten och byte av elcentraler utförts som beräknas vara klart i januari 2026.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

1988 Fönsterbyte
1999 Stambyte av stående stammar
1999 Renovering av tvättstugor
2000 Nya balkongplattor med utbyggnad 60 cm
2000 Påhängda balkonger till dem som inte hade (3 st tackade nej)
2000 Målning av fasader
2006 Vipportar till varmgaragen byttes ut
2007 Omläggning av tak
2015 Montering av termostatventiler på radiatorer
2019 Motorvärmarruttag mot gångvägen ersatta med nya tidsstyrda uttag
2021 Relining av alla hus utom B-huset
2023 Relining av B-huset
2024 Dränering av E-huset
2025 Elarbeten och byte av elcentraler

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Reparation av yttertak
2027	Nya fönster och renovering fasad
2028	Nya fönster och renovering fasad
2029	Dränering hus A-D
2030	Dränering hus A-D

Medlemsinformation

Under året har 16 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 173 och under året har det tillkommit 18 och avgått 24 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 167.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	120	90	119	171	129
Skuldsättning, kr/kvm	2 751	2 759	2 428	2 809	2 867
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 402	3 413	3 003	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	5
Energikostnad, kr/kvm	222	191	175	200	197
Årsavgifter, kr/kvm	862	798	739	710	680
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	90	92	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	797	719	650	632	673
Nettoomsättning, tkr	7 643	7 075	6 569	6 448	6 102
Resultat efter finansiella poster, tkr	-52	-182	-242	-413	-294
Soliditet, %	12	12	13	14	15

Garageyta ingår från 2023.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade driftskostnader för uppvärmning och vatten vid en jämförelse mot föregående år.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 558 540 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 120 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt öka sparandet har styrelsen beslutat att höja avgifter inför 2026 med 8% samt lagt en plan att höja avgifter till en nivå som möter det framtida underhållsbehovet.

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	353 087	0	0	353 087
Underhållsfond, kr	3 812 137	0	-399 034	3 413 102
S:a bundet eget kapital, kr	4 165 224	0	-399 034	3 766 189
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-47 151	-182 466	399 034	169 418
Årets resultat, kr	-182 466	182 466	-52 114	-52 114
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-229 617	0	346 920	117 304
S:a eget kapital, kr	3 935 607	0	-52 114	3 883 493

* Ingen reservation till underhållsfond har skett i enlighet med föreningens nya stadgar. Ianspråktagande har skett med 399 034 kronor.

Resultatdisposition

Enligt föreningens stadgar ska ingen avsättning göras till underhållsfonden. Istället redovisar föreningen nyckeltalen sparande per kvadratmeter samt investeringsbehov per kvadratmeter i årsredovisningen.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-229 617
Årets resultat, kr	-52 114
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	399 034
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	117 303

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	117 303
------------------------------------	----------------

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

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 643 326	7 074 709
Övriga rörelseintäkter	Not 3	483 833	264 225
Summa Rörelseintäkter		8 127 159	7 338 934
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 808 291	-5 261 674
Övriga externa kostnader	Not 5	-480 818	-276 062
Personalkostnader	Not 6	-318 653	-314 198
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-883 215	-867 445
Summa Rörelsekostnader		-7 490 977	-6 719 378
Rörelseresultat		636 181	619 556
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	35 329	44 815
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-723 624	-846 837
Summa Finansiella poster		-688 295	-802 022
Resultat efter finansiella poster		-52 114	-182 466
Resultat före skatt		-52 114	-182 466
Årets resultat		-52 114	-182 466

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	28 731 891	29 615 106
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	0	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	1 385 809	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		30 117 700	29 615 106
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		30 118 200	29 615 606
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 326	2 769
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	2 720 776	3 637 692
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	878 332	375 696
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 600 434	4 016 157
Summa Omsättningstillgångar		3 600 434	4 016 157
Summa Tillgångar		33 718 634	33 631 763

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		353 087	353 087
Fond för yttre underhåll		3 413 102	3 812 137
Summa Bundet eget kapital		3 766 189	4 165 224
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		169 418	-47 151
Årets resultat		-52 114	-182 466
Summa Fritt eget kapital		117 304	-229 616
Summa Eget kapital		3 883 493	3 935 607

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	13 437 965	0
Summa Långfristiga skulder		13 437 965	0
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	14 620 305	28 148 270
Leverantörsskulder		529 182	345 140
Skatteskulder		16 171	12 907
Övriga kortfristiga skulder		0	14 320
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 231 518	1 175 519
Summa Kortfristiga skulder		16 397 176	29 696 156
Summa Skulder		29 835 141	29 696 156
Summa Eget kapital och skulder		33 718 634	33 631 763



Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	636 181	619 556
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	883 215	867 445
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	883 215	867 445
Erhållen ränta	35 329	49 898
Erlagd ränta	-724 635	-837 997
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	830 090	698 902
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-501 546	-178 962
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	229 996	-125 825
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-271 550	-304 787
Kassaflöde från den löpande verksamheten	558 540	394 115
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 385 809	-2 365 562
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 385 809	-2 365 562
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-90 000	3 380 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-90 000	3 380 000
Årets kassaflöde	-917 269	1 408 553
Likvida medel vid årets början	3 614 575	2 206 022
Likvida medel vid årets slut	2 697 306	3 614 575

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.

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.

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.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<i>Bruttoomsättning</i>			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelat	7 106 688	6 580 296
	Hyror lokaler	165 412	167 172
	Hyror garage och parkeringsplatser	345 273	338 330
	Hyror övrigt	38 144	36 384
	Övriga primära intäkter	75 230	46 335
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 730 747	7 168 517
	Avgiftsbortfall	-1 433	0
	Hysesbortfall	-85 988	-93 808
	<i>Summa</i>	-87 421	-93 808
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 643 326	7 074 709

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	476 600	264 225
	Övriga sekundära intäkter	7 233	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	483 833	264 225
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 339 302	-1 353 238
	Snö och halk-bekämpning	-220 000	-222 505
	Reparationer	-268 315	-243 595
	Planerat underhåll	-399 034	-233 299
	Försäkringsskador	-467 188	-412 149
	El	-227 476	-208 259
	Uppvärmning	-1 300 370	-1 125 147
	Vatten	-732 826	-619 008
	Sophämtning	-247 934	-261 727
	Fastighetsförsäkring	-175 358	-171 877
	Kabel-TV och bredband	-174 023	-174 303
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-256 466	-236 567
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 808 291	-5 261 674
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-4 094
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-28 566	-18 095
	Administrationskostnader	-73 907	-20 086
	Extern revision	-18 625	-17 500
	Konsultkostnader	-74 569	0
	Medlemsavgifter	-43 830	-43 830
	Föreningsverksamhet	-9 829	-13 588
	Övriga förvaltningskostnader	-231 493	-158 869
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-480 818	-276 062

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-18 884	-14 000
	Övriga arvoden	-228 391	-235 000
	Sociala avgifter	-71 378	-65 198
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-318 653	-314 198
Not 7	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	24 619	12 112
	Ränteintäkter placeringar	9 001	32 402
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 708	301
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	35 329	44 815
Not 8	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	-723 149	-793 096
	Övriga räntekostnader	-475	-53 741
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-723 624	-846 837

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	46 128 424	43 762 861
	Ingående anskaffningsvärde mark	335 000	335 000
	Årets investeringar	0	2 365 562
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	46 463 424	46 463 424
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-16 848 317	-15 980 873
	Årets avskrivningar	-883 215	-867 445
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-17 731 532	-16 848 317
	<i>Utgående redovisat värde</i>	28 731 891	29 615 106
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	82 000 000	78 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 986 000	1 912 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	30 000 000	37 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 421 000	1 421 000
	<i>Summa</i>	115 407 000	118 333 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	28 638 270	28 638 270
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	28 638 270	28 638 270
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	91 451	91 451
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	91 451	91 451
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-91 451	-91 451
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-91 451	-91 451
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	1 385 809	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	1 385 809	0

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	2 697 306	3 614 575
Övriga fordringar	23 470	23 117
Summa Övriga fordringar	2 720 776	3 637 692

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	878 332	375 696
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	878 332	375 696

Not 14	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>
Nordea	2,47%	2026-06-17	8 605 000	520 000
Nordea	2,61%	2027-06-16	13 637 965	200 000
Nordea	2,35%	2026-05-21	5 815 305	80 000
			28 058 270	800 000

Långfristig del	13 437 965
Nästa års amortering av långfristig skuld	200 000
Lån som ska konverteras inom ett år	14 420 305
Kortfristig del	14 620 305
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	800 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 200 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,51%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	2,47%	2026-06-17	8 605 000	520 000
Nordea	2,61%	2027-06-16	13 637 965	200 000
Nordea	2,35%	2026-05-21	5 815 305	80 000
			28 058 270	800 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	200 000
Lån som ska konverteras inom ett år	14 420 305
Kortfristig del	14 620 305

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	648 733	587 926
Upplupna räntekostnader	38 044	39 055
Övriga upplupna kostnader	544 741	548 538
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 231 518	1 175 519

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen den 2026-03-05.

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.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Trollbäcken i Tyresö
Org.nr 712400-1715

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Trollbäcken i Tyresö för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Trollbäcken i Tyresös 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 dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 uppger, 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 från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 Trollbäcken i Tyresö för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ola Olsson

Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anders Holmqvist

Förtroendevald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Trollbäcken i Tyresö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Malin Loman

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 19:50:35



Linnea Nyström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 19:49:55



Marianne Sund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 19:59:53



Magnus Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 19:49:19



Frida Liljehammar Hult

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 18:57:15



Eva Karlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 19:55:51



Pippi Bustamante

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 18:56:26



Anders Holmqvist

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 08:03:49



Ola Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 17:13:37



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Trollbäcken i Tyresö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Anders Holmqvist

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 08:02:06



Ola Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 17:12:26

