

Årsredovisning 2025

Brf Trollsmultronet

769641-7745



Välkommen till årsredovisningen för Brf Trollsmultronet

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Varberg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2023-02-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2024-08-21 och nuvarande stadgar registrerades 2025-08-05 hos Bolagsverket. Stadgarna kompletteras med gränsdragningslista Brf Trollsmultronet. Gränsdragningslistan är ett komplement till § 32 i stadgarna gällande ansvarsfördelning mellan bostadsrättshavaren/bostadsrättsföreningen för lägenhetens olika komponenter.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Varberg Trönninge 40:14. Föreningens gatuadress är Trollsmultronvägen 1, 432 47 Varberg.

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

IF - I försäkring ingår även mot ohyra. Varje bostadsrättshavare tecknar själv hemförsäkring och bostadsrättstillägg

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2024.

Föreningen har 24 bostadsrätter om totalt 1 500 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 500 kvm.

Styrelsens sammansättning

Angelina Emma Yvonne Jonsson	Suppleant
Ing-Britt Kristina Gustafson	Suppleant
Lisa Lisbeth Maria Hallberg	Suppleant
Jessica Andersson	Styrelseledamot
Jonatan Sandklef	Styrelseledamot
Olof Conny Dedorsson	Styrelseledamot
Belma Maxhuni	Ordförande

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Magnus Emilsson BoRevision i Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-22.

Extra föreningsstämma hölls 2025-11-26. information till medlemmar om arbete som gjorts under 2025.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Avtal med leverantörer

Förvaltning - Ekonomi Nabo Group AB

Förvaltning - Fastighet HSB FastighetsFörvaltning Göta AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Trilsbergsvägens Samfällighet, med en andel på 0%.

Samfälligheten förvaltar lekplats nedanför fastighet BRF Trollsmultronet äger 14 andelar (1/2 andel/lägenhet).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Övriga uppgifter

Föreningen har en räntegaranti utställd av Blå granen 22 AB org.nr 559378-2013, som innebär att föreningen ersätts med kostnaden för del av räntan på föreningens lån som överstiger 3,80 %, under 3 år efter färdigställande/inflyttning. Derome Bostad AB, org.nr.556252-9223, moderbolaget till Blå granen 22 AB, garanterar gentemot föreningen att överta samtliga av bolagets förpliktelser mot föreningen. Gäller för räkenskapsår 2025 och 2026.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 25 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 31 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgift betalas av köparen och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgiften motsvarar 2,5% av gällande prisbasbelopp. Pantsättningsavgiften motsvarar 1% av gällande prisbasbelopp. Prisbasbeloppet för år 2026 är 59 200 kronor (år 2025, 58 800 kronor).

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023
Nettoomsättning	1 422 194	66 232	-
Resultat efter fin. poster	-458 986	2 813	-
Soliditet (%)	78	-	-
Yttre fond	2 813	-	-
Taxeringsvärde	26 214 000	-	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	914	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,2	100,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 900	-	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 900	10 000	-
Sparande / kvm totalyta, kr	271	2	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	133	-	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	56	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	189	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,94	-	-
Räntekänslighet (%)	10,83	226,48	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 141 888 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Föreningen uppvisar en förlust men som framgår av kassaflödet så redovisas ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten. Underskottet i resultatet är hänförligt till föreningens avskrivning.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	41 250 000	-	3 750 000	45 000 000
Upplåtelseavgifter	8 495 000	-	320 000	8 815 000
Fond, yttre underhåll	0	-	2 813	2 813
Balanserat resultat	0	2 813	-2 813	0
Årets resultat	2 813	-2 813	-458 986	-458 986
Eget kapital	49 747 813	0	3 611 014	53 358 827

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	0
Årets resultat	-458 986
Totalt	-458 986

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	90 000
Balanseras i ny räkning	-548 986
	-458 986

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 422 194	2 813
Övriga rörelseintäkter	3	17 650	0
Summa rörelseintäkter		1 439 844	2 813
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-519 958	0
Övriga externa kostnader	8	-74 447	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-865 608	0
Summa rörelsekostnader		-1 460 013	0
RÖRELSERESULTAT		-20 169	2 813
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-438 817	0
Summa finansiella poster		-438 817	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-458 986	2 813
ÅRETS RESULTAT		-458 986	2 813

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 16	67 799 392	68 665 000
Summa materiella anläggningstillgångar		67 799 392	68 665 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		67 799 392	68 665 000
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		20	14 804
Övriga fordringar	11	450 154	4 395 668
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	104 053	68 441
Summa kortfristiga fordringar		554 227	4 478 913
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	1 779 182
Summa kassa och bank		0	1 779 182
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		554 227	6 258 095
SUMMA TILLGÅNGAR		68 353 619	74 923 095

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		53 815 000	49 745 000
Fond för yttre underhåll		2 813	0
Summa bundet eget kapital		53 817 813	49 745 000
Ansamlad förlust			
Årets resultat		-458 986	2 813
Summa ansamlad förlust		-458 986	2 813
SUMMA EGET KAPITAL		53 358 827	49 747 813
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 16	9 800 000	15 000 000
Summa långfristiga skulder		9 800 000	15 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 16	5 050 000	0
Leverantörsskulder		10 718	28 748
Övriga kortfristiga skulder	14	-2 309	10 025 649
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	136 383	120 885
Summa kortfristiga skulder		5 194 792	10 175 282
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		68 353 619	74 923 095

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-20 169	2 813
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	865 608	0
	845 439	2 813
Erlagd ränta	-457 338	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	388 101	2 813
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	4 374 840	-4 478 913
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-10 011 969	10 325 282
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-5 249 028	5 849 182
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-68 665 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-68 665 000
Finansieringsverksamheten		
Nyupplåtelse	4 070 000	49 745 000
Upptagna lån	0	14 850 000
Amortering av lån	-150 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 920 000	64 595 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 329 028	1 779 182
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 779 182	0
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	450 154	1 779 182

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Trollsmultronet är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,83 %
Stamledning VA	2,00 %
Stamledning Värme	2,00 %
El	2,50 %
Fasader	2,00 %
Fönster	2,50 %
Yttertak	2,50 %
Ventilation	4,00 %
Restpost	2,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 229 531	2 813
Hysesintäkter, p-platser	50 775	0
Vatten	28 483	0
El	113 405	0
Summa	1 422 194	2 813

Info från föregående år:

Årsavgifterna tillfaller entreprenören under entreprenadtiden. Den del av årsavgifterna som avser avsättning till fond för yttre underhåll, 2813 kr, lämnas kvar i föreningen.

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Pantförskrivningsavgift	14 700	0
Administrativ avgift	2 950	0
Öres- och kronutjämning	-0	0
Summa	17 650	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	113 675	0
Besiktning och service	7 364	0
Snöskottning	1 571	0
Summa	122 611	0

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Bostäder	3 714	0
Soprum/miljöanläggning	425	0
Dörrar och lås/porttele	2 003	0
Garage och p-platser	2 638	0
Summa	8 780	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	199 166	0
Vatten	84 181	0
Sophämtning	63 542	0
Summa	346 889	0

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	25 671	0
Bredband	16 007	0
Summa	41 678	0

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	2 220	0
Övriga förvaltningskostnader	29 727	0
Ekonomisk förvaltning	42 500	0
Summa	74 447	0

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	438 817	0
Summa	438 817	0

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	68 665 000	0
Årets inköp	0	68 665 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	68 665 000	68 665 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-865 608	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-865 608	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	67 799 392	68 665 000
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>7 265 000</i>	<i>7 265 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	23 000 000	0
Taxeringsvärde mark	3 214 000	0
Summa	26 214 000	0

Den del av anskaffningskostnaden vid förvärvet av fastigheten som ej är skattemässigt avdragsgill uppgår till 6.089 Tkr. Med nuvarande skattesats om 20.6% så blir latent skatteskuld 1.255 Tkr. Denna skatteskuld kan endast realiserars om föreningen avyttrar fastigheten.

Eftersom avsikten inte är att avyttra fastigheten bedömer styrelsen värdet av denna skuld till 0 kr.

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Derome Bostad AB	0	392 600
Reglera vid tillträde av lgh 1103, 1104	0	3 870 000
Nabo Klientmedelskonto	450 154	133 068
Summa	450 154	4 395 668

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	40 462	7 364
Fastighetsskötsel	26 711	26 625
Försäkringspremier	25 761	23 329
Bredband	494	498
Förvaltning	10 625	10 625
Summa	104 053	68 441

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2032-12-30	3,34 %	4 950 000	5 000 000
Stadshypotek	2028-12-30	2,80 %	4 950 000	5 000 000
Stadshypotek	2026-12-30	2,72 %	4 950 000	5 000 000
Summa			14 850 000	15 000 000
Varav kortfristig del			5 050 000	150 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 100 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 14, ÖVRIGA SKULDER	2025-12-31	2024-12-31
Redovisningskonto moms	6 608	0
Avräkningskonto, eko. förvaltning	-4 299	0
Skuld Derome AB	0	-10 025 649
Summa	2 309	-10 025 649

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	223	0
El	24 800	0
Bredband	834	0
Utgiftsräntor	0	18 521
Förutbetalda avgifter/hyror	110 526	102 364
Summa	136 383	120 885

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	15 000 000	15 000 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

- hyra f.o.m 20260101 höjs med 3% efter godkänd kalkyl från ekonomisk förvaltare - i framtiden kommer vi behöva ta ut moms (25%) på bil parkeringar enligt ny lag. datum ej fastställt men kommer att ske i framtiden - Fasaden kommer att målas om då den inte ser bra ut. detta är ett garanti ärende som Derome driver för Förenings räkning. Alltså kommer det inte bekosta Föreningen något.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-28.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Varberg

Belma Maxhuni
Ordförande

Jessica Andersson
Styrelseledamot

Jonatan Sandklef
Styrelseledamot

Olof Conny Dedorsson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

BoRevision i Sverige AB
Magnus Emilsson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.05.2026 17:38

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 30.04.2026 05:44

DOCUMENT ID:

r1-7mg8gRZx

ENVELOPE ID:

H17QeLgA-x-r1-7mg8gRZx

DOCUMENT NAME:

Brf Trollsmultronet, 769641-7745 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

17 pages

SHA-512:

4b4c876f332691637b857ab774993b40107c13283f3d787fca82c01a04d2b9a192ad91d55668e2edc68ba366500b2e5535ca78bf9fdab279469c854364f37aaf

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOHN ERIK JONATAN SA NDKLEF jonatan.sandklef@hotmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 07:28 30.04.2026 07:22	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.226.39
2. Olof Conny Dedorsson trollsmultronet.brf@gmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 08:08 30.04.2026 06:00	eID Low	Swedish BankID IP: 90.227.104.83
3. JESSICA ANDERSSON jessica.louise72@gmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 17:01 30.04.2026 06:47	eID Low	Swedish BankID IP: 90.227.104.83
4. BELMA MAXHUNI belmajunuzovski@hotmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 10:27 08.05.2026 10:26	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.163.38
5. Kurt Magnus Emilsson magnus.emilsson@borevision.se	 Signed Authenticated	11.05.2026 17:38 11.05.2026 17:36	eID Low	Swedish BankID IP: 81.226.251.13

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.


GDPR compliant


eIDAS standard


PAdES sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Trollsmultronet, org.nr. 769641-7745

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Trollsmultronet för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 upplyser, 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.

Revisorns ansvar

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 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Trollsmultonet för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.05.2026 17:38

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 30.04.2026 05:44

DOCUMENT ID:

H17mxlg0Zx

ENVELOPE ID:

rJemQxle0Ze-H17mxlg0Zx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Trollsmultronet.pdf

2 pages

SHA-512:

af2e68d42621823afaa31a6607b03c914739a594d18c82
a603f6eb4ec51eb3c967a4345ead6139542150d6923fc1
4152c5376ea020f340605014c41888b51c1c

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kurt Magnus Emilsson	Signed	11.05.2026 17:38	eID	Swedish BankID
magnus.emilsson@borevision.se	Authenticated	11.05.2026 17:36	Low	IP: 81.226.251.13

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed