

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2024



Brf Trollhöjden
Org nr 769603–5646



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Trollhöjden i Sollentuna med säte i Sollentuna org.nr. 769603-5646 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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 2001. Föreningens stadgar registrerades senast 2016-06-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Sollentuna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ruledden 25	2002-01-01	2001

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
43	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 586
9	förråd	20
23	garageplatser	0
28	p-platser	0
Totalt 103 objekt		3 606

Föreningens lägenheter fördelas på: 13 st 2 rok, 16 st 3 rok, 13 st 4 rok, 1 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Sollentuna Ruledden GA:1	G:A		50 / 100	Körytor, Gång-och cykelvägar, Grönytor, Lekyta, Markparkeringsplatser, Parkeringsplatser i parkeringsdäck med tillhörande motorvärmare, Belysning med tillhörande armatur och ledningar, Distributionsnät för vatten, Spillvatten och dagvatten med undermätare för vatten, Sop-o cykelhus

Totalt 1 objekt

Fastigheten är delaktig i en gemensamhetsanläggning (tillsammans med BRF Trollskogen) avseende grön och körytor, gång och cykelvägar, parkeringsdäck, markparkeringsplatser, laddstationer, komplementbyggnader innehållande soprum och cykelförråd, lekutrustning, belysning, fornlämningar, VA-ledningar, dagvattenledningar med fördröjningsmagasin mm.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Ulf Lindbom	Ordförande	2017-05-24
Sten Grönvall	Ledamot	2022-05-23
Niklas Josefsson	Ledamot	2011-05-23
Morgan Carlsson	Ledamot	2021-05-26
Hakan Karan	Suppleant	2017-05-24

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sten Grönvall, Morgan Carlsson och Hakan Karan.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Sten Grönvall, Ulf Lindbom och Niklas Josefsson.

Revisorer har varit: Joakim Mattson från Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Helena Åberg (Sammankallande) och Gustav Jonsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-20. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 10 %.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-08-27.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Brandskyddsåtgärder har gjorts i fastigheten.
Yt- och panelreparationer samt målning av parkeringsdäcket har gjorts.
Den installerade styrutrustning med rumsgivare för värme och vatten har gett fortsatt gott resultat.
Driftstatistik visas som bilaga på sidorna 18-20 i denna årsredovisning.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Socklarna på samtliga hus har reparerats. -2013
Värmekabel i avloppsrör till p-däcket har installerats för att undvika översvämning.
Åtgärder för att reducera radonvärdena har gjorts med installation av radonsug med anslutna kanaler. -2017
Rengöring av fasader från alg tillväxt. -2018
Frånluftfläktar på samtliga hus har bytts ut. -2013
Stamspolning av avloppen i samtliga lägenheter har genomförts. -2019
Samtliga takbelysningar i trapphus och hissplan är utbytta till LED-armaturer.
Byte av styrutrustning till värme och varmvatten i Undercentralen och installation av rumsgivare i samtliga lägenheter. 2020-2021
Laddstolpar har installerats i garage och parkeringsdäck tillsammans med Brf Trollskogen. Förnärvarande finns det 26 st. - (2021)-2022
Ny tvättutrustning, torkumlare, torkskåp och tvättmaskiner har installerats. 2021 -2022
Delar av parkeringsdäckets ytskikt har renoverats, samt träbeklädningen runtom. -2021
Träbeklädningen till samtliga terasser har renoverats. -2021

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

Ytterligare energieffektiserande åtgärder.
Renovering av hissar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 56 och under året har det tillkommit 3 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 55.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	144	149	256	244	262
Skuldsättning, kr/kvm	7 123	7 180	7 513	7 610	7 765
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 123	7 180	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	9	10	10	11
Energikostnad, kr/kvm	212	191	172	184	172
Årsavgifter, kr/kvm	881	807	735	735	735
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	92	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	953	875	827	822	794
Nettoomsättning, tkr	3 415	3 114	2 984	2 963	2 863
Resultat efter finansiella poster, tkr	-148	-42	211	-356	325
Soliditet, %	63	62	61	61	61

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. I totalyta är inte garageyta med i beräkning.

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) 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.

Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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

Årets negativa resultat beror främst på de stora avskrivningskostnaderna, som inte påverkar föreningens likviditet, samt de ökade räntekostnaderna relaterade till föreningens lån.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	40 480 000	0	0	40 480 000
Underhållsfond, kr	1 198 962	0	697 736	1 896 698
S:a bundet eget kapital, kr	41 678 962	0	697 736	42 376 698
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 493 481	-41 991	-697 736	1 753 754
Årets resultat, kr	-41 991	41 991	-147 934	-147 934
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 451 490	0	-845 670	1 605 820
S:a eget kapital, kr	44 130 452	0	-147 934	43 982 518

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 791 000 kr samt ianspråktagande skett med 93 264 kr. Årets förändring inkluderar även 2023 års beslutad reservation av underhållsfonden.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 054 490
Årets resultat, kr	-147 934
Reservation till underhållsfond, kr	-394 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	93 264
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 605 820

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 605 820
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31
2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	3 415 305	3 114 306
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 400	21 700
Summa Rörelseintäkter		3 418 705	3 136 006

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-1 947 900	-1 816 946
Övriga externa kostnader	Not 5	-129 675	-158 658
Personalkostnader	Not 6	-82 517	-84 333
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-571 364	-577 255
Summa Rörelsekostnader		-2 731 458	-2 637 192

Rörelseresultat

687 247 498 814

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	55 674	71 699
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-890 855	-612 504
Summa Finansiella poster		-835 181	-540 805

Resultat efter finansiella poster

-147 934 -41 991

Resultat före skatt

-147 934 -41 991

Årets resultat

-147 934 -41 991

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	67 033 702	67 605 066
Summa Materiella anläggningstillgångar		67 033 702	67 605 066
Summa Anläggningstillgångar		67 033 702	67 605 066

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	500
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 011 495	994 768
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		145 577	90 774
Summa Kortfristiga fordringar		1 157 072	1 086 042

Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	1 955 588	0
Summa Kortfristiga placeringar		1 955 588	0

Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	34 843	1 927 254
Summa Kassa och bank		34 843	1 927 254

Summa Omsättningstillgångar		3 147 503	3 013 297
-----------------------------	--	-----------	-----------

Summa Tillgångar		70 181 205	70 618 363
------------------	--	------------	------------

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	40 480 000	40 480 000
Fond för yttre underhåll	1 896 698	1 198 962
Summa Bundet eget kapital	42 376 698	41 678 962

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 753 754	2 493 481
Årets resultat	-147 934	-41 991
Summa Fritt eget kapital	1 605 820	2 451 490

Summa Eget kapital	43 982 518	44 130 452
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	0	17 877 567
Summa Långfristiga skulder		0	17 877 567

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	25 542 690	7 871 055
Leverantörsskulder		24 697	48 282
Skatteskulder		5 637	3 874
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	17 321	5 843
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	608 342	681 290
Summa Kortfristiga skulder		26 198 687	8 610 344

Summa Skulder		26 198 687	26 487 911
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		70 181 205	70 618 363
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	687 247	498 814
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	571 364	577 255
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	571 364	577 255
Erhållen ränta	55 674	71 699
Erlagd ränta	-910 781	-542 351
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	403 504	605 417
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-55 017	102 228
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-63 366	19 260
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-118 383	121 488
Kassaflöde från den löpande verksamheten	285 122	726 905
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-205 932	-1 350 412
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-205 932	-1 350 412
Årets kassaflöde	79 190	-623 507
Likvida medel vid årets början	2 892 666	3 516 172
Likvida medel vid årets slut	2 971 855	2 892 666

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 160 524	2 873 208
	Hyror lokaler	24 250	24 480
	Hyror garage och parkeringsplatser	202 383	205 298
	Hyror förbrukningsbaserad	29 390	22 569
	Hyror övrigt	4 730	230
	Övriga primära intäkter	8 008	5 801
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 429 285	3 131 586
	Avgiftsbortfall	0	-17 050
	Hysesbortfall	-13 980	-230
	<i>Summa</i>	-13 980	-17 280
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 415 305	3 114 306
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	3 400	21 700
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	3 400	21 700
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-462 920	-430 357
	Snö och halk-bekämpning	-83 941	-109 036
	Reparationer	-177 912	-244 253
	Planerat underhåll	-93 264	-662
	Försäkringsskador	-7 421	0
	El	-80 280	-69 377
	Uppvärmning	-497 457	-452 224
	Vatten	-183 154	-162 448
	Sophämtning	-77 963	-58 821
	Fastighetsförsäkring	-73 971	-67 863
	Kabel-TV och bredband	-45 513	-44 208
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-75 400	-68 682
	Förvaltningsavtalskostnader	-88 704	-109 016
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 947 900	-1 816 946

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	2 048	2 850
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-12 292	-21 594
	Administrationskostnader	-14 062	-15 633
	Extern revision	-22 750	-19 625
	Föreningsverksamhet	-3 071	-10 442
	Övriga förvaltningskostnader	-79 548	-94 214
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-129 675	-158 658
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-68 490	-69 800
	Sociala avgifter	-14 027	-14 533
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-82 517	-84 333
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	434	459
	Ränteintäkter HSB bunden placering	0	12 549
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	55 240	58 691
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	55 674	71 699
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-890 855	-611 411
	Övriga räntekostnader	0	-1 093
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-890 855	-612 504

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	65 797 650	65 797 650
	Ingående anskaffningsvärde mark	11 611 350	11 611 350
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	77 409 000	77 409 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 803 934	-9 226 679
	Årets avskrivningar	-571 364	-577 255
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-10 375 298	-9 803 934
	Utgående redovisat värde	67 033 702	67 605 066
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	53 000 000	53 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	156 000	156 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	17 000 000	17 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	70 156 000	70 156 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	36 979 000	36 979 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	36 979 000	36 979 000
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	981 424	965 411
	Övriga fordringar	30 071	29 357
	Summa Övriga fordringar	1 011 495	994 768
Not 11	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Handelsbanken	1 955 588	0
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	1 955 588	0
Not 12	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	23 037	18 028
	Bankkonto 2	11 806	1 909 226
	Summa Kassa och bank	34 843	1 927 254

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	3,04%	2025-12-30	4 050 911	0
Stadshypotek AB	4,26%	2025-10-30	3 862 859	0
Stadshypotek AB	4,32%	2025-10-30	8 187 152	0
Stadshypotek AB	3,87%	2025-02-04	3 469 732	0
Stadshypotek AB	0,73%	2025-10-30	3 515 816	121 236
Stadshypotek AB	0,73%	2025-10-30	2 456 220	84 696
			25 542 690	205 932

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	25 542 690
Kortfristig del	25 542 690
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	205 932
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	823 728
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,21%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	3,04%	2025-12-30	4 050 911	0
Stadshypotek AB	4,26%	2025-10-30	3 862 859	0
Stadshypotek AB	4,32%	2025-10-30	8 187 152	0
Stadshypotek AB	3,87%	2025-02-04	3 469 732	0
Stadshypotek AB	0,73%	2025-10-30	3 515 816	121 236
Stadshypotek AB	0,73%	2025-10-30	2 456 220	84 696
			25 542 690	205 932

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	25 542 690
Kortfristig del	25 542 690

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

Övriga skulder

Momsskuld	982	0
Källskatt	10 496	0
Övriga kortfristiga skulder	5 843	5 843
Summa Övriga skulder	17 321	5 843

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	248 960	285 234
	Upplupna räntekostnader	100 174	120 100
	Övriga upplupna kostnader	259 208	275 956
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	608 342	681 290

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 Bostadsrättsföreningen Trollhöjden i Sollentuna, org.nr. 769603-5646

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Trollhöjden i Sollentuna för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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.

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.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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. Risker 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 Brf Trollhöjden i Sollentuna för räkenskapsåret 2024 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Trollhöjden i Sollentuna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ULF LINDBOM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-28 kl. 10:52:35



STEN GRÖNVALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-26 kl. 14:58:04



MORGAN CARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-01 kl. 12:37:17



NIKLAS JOSEFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-26 kl. 16:11:27



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 09:30:27



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Trollhöjden i Sollentuna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 09:29:59

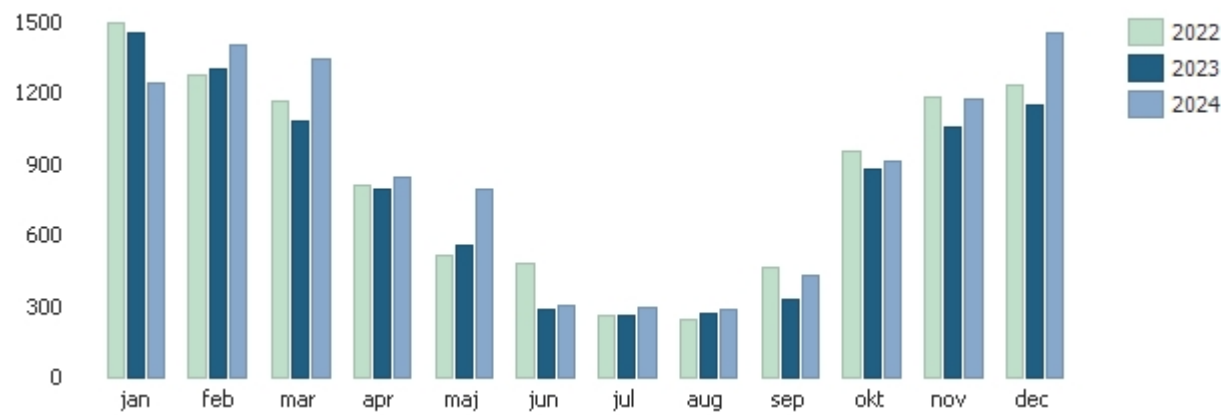


HSB – där möjligheterna bor

HSB Värmland ek. för.

3011: Trollhöjden (Kund)

Fjärrvärme, flöde (m3), normalårskorrigerat



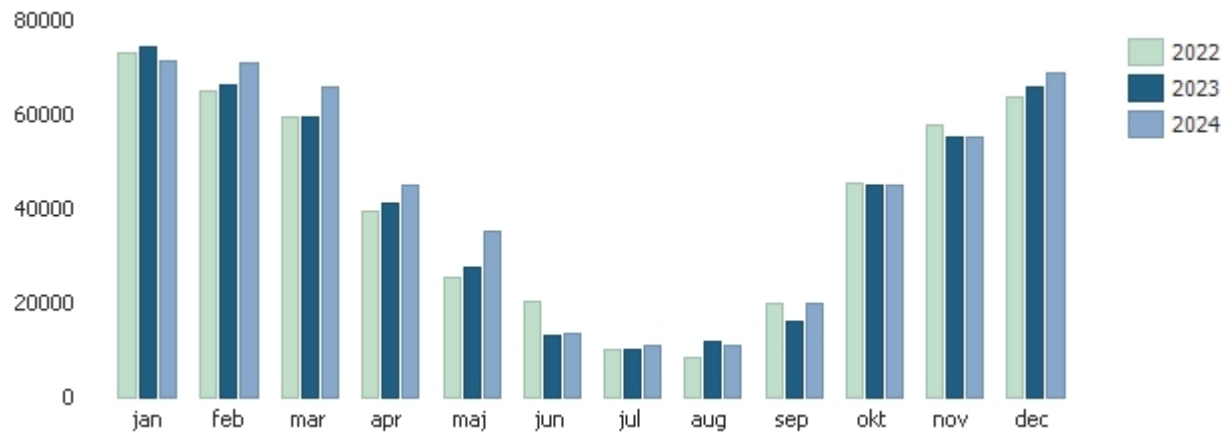
Fjärrvärme, flöde (m3), normalårskorrigerat

Period	2022	2023	2024	diff/12 mån	diff/period
jan	1 503	1 462	1 245	-8 %	-15 %
feb	1 277	1 307	1 405	-7 %	7 %
mar	1 167	1 084	1 347	-4 %	24 %
apr	812	799	846	-3 %	6 %
maj	521	560	794	-1 %	42 %
jun	479	289	308	1 %	6 %
jul	259	262	294	1 %	13 %
aug	244	270	287	1 %	6 %
sep	462	329	430	3 %	31 %
okt	955	884	912	4 %	3 %
nov	1 190	1 060	1 178	7 %	11 %
dec	1 237	1 156	1 461	11 %	26 %
Total	10 105	9 461	10 506		
Ack	10 105	9 461	10 506		

HSB Värmland ek. för.

3011: Trollhöjden (Kund)

Fjärrvärme, energi (kWh), normalårskorrigerat



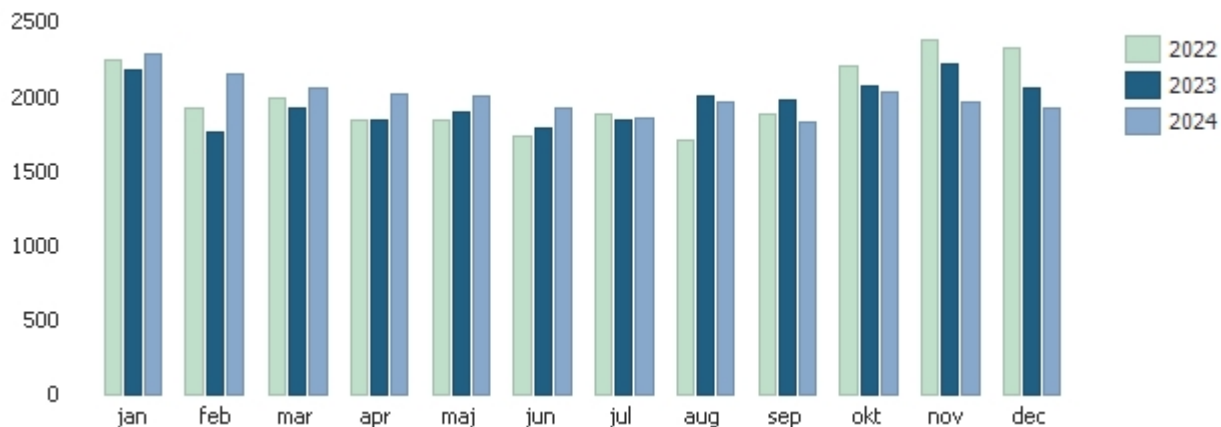
Fjärrvärme, energi (kWh), normalårskorrigerat

Period	2022	2023	2024	diff/12 mån	diff/period
jan	73 087	74 360	71 667	-1 %	-4 %
feb	65 213	66 424	71 231	-1 %	7 %
mar	59 467	59 528	65 891	1 %	11 %
apr	39 624	41 139	45 288	1 %	10 %
maj	25 360	27 830	35 367	2 %	27 %
jun	20 631	13 230	13 550	4 %	2 %
jul	10 330	10 280	11 080	4 %	8 %
aug	8 500	12 060	11 220	3 %	-7 %
sep	20 209	16 100	20 080	5 %	25 %
okt	45 763	45 178	45 179	5 %	0 %
nov	57 782	55 319	55 535	6 %	0 %
dec	64 035	66 193	69 108	6 %	4 %
Total	490 001	487 639	515 195		
Ack	490 001	487 639	515 195		

HSB Värmland ek. för.

3011: Trollhöjden (Kund)

El, enkel (kWh)



El, enkel (kWh)

Period	2022	2023	2024	diff/12 mån	diff/period
jan	2 254	2 187	2 287	-1 %	5 %
feb	1 925	1 772	2 162	1 %	22 %
mar	1 990	1 925	2 060	2 %	7 %
apr	1 846	1 843	2 018	3 %	9 %
maj	1 847	1 902	2 004	3 %	5 %
jun	1 735	1 796	1 929	3 %	7 %
jul	1 892	1 846	1 859	4 %	1 %
aug	1 714	2 010	1 970	2 %	-2 %
sep	1 886	1 986	1 838	1 %	-7 %
okt	2 214	2 073	2 029	2 %	-2 %
nov	2 389	2 224	1 974	1 %	-11 %
dec	2 330	2 058	1 923	2 %	-7 %
Total	24 022	23 622	24 053		
Ack	24 022	23 622	24 053		

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämmans om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.