

**Årsredovisning**  
**för**  
**Bostadsrättsföreningen Trollungen 1**  
**769640-2770**

Räkenskapsåret  
2024-07-01 - 2025-06-30

**Innehållsförteckning**

|                                             |       |
|---------------------------------------------|-------|
| Kort guide till läsning av årsredovisningen | 2     |
| Förvaltningsberättelse                      | 3-7   |
| Resultaträkning                             | 8     |
| Balansräkning                               | 9-10  |
| Kassaflödesanalys                           | 11    |
| Noter                                       | 12-15 |
| Underskrifter                               | 16    |

## 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 viktiguppgift 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 förklaravad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är merspecifika 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 räntade har och när det är dags att villkors ändra 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.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Trollungen 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnot.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

### Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-08-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2023-04-28 och nuvarande stadgar registrerades 2021-08-24 hos bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

### Styrelsen och övriga funktionärer

#### *Ordinarie styrelseledamöter*

Mattias Neijd, ordförande  
Gerard Boeke  
Antony Neill

Rony Yousef

#### *Styrelsesuppleanter*

Yvonne Lindblom

#### *Ordinarie revisorer*

Alex Sliwo,  
Convencia

### Firmateckning

Firman tecknas av 2 i styrelsen.

Styrelsen har inte haft några protokoll förda möten.

## **Fastigheter**

Södertälje Trollungen 1

Föreningen disponerar tomterna genom äganderätt.

Föreningens fastigheter består av ett flerbostadshus med totalt 19 bostadsrätter.  
Den totala boytan är 1 077 kvm. Föreningen disponerar över 21 parkeringsplatser.

## **Lägenhetsfördelning**

8 st 3 rum och kök

8 st 2 rum och kök

3 st 1 rum och kök

Totalt 19 lägenheter med totalt boyta på 1 077 kvm.

## **Avtal & Försäkringar**

### **Fastighetsförsäkring**

Fastigheten är fullvärdeförsäkrade hos Folksam ömsesidig sakförsäkring.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

### **Ekonomisk förvaltning**

Föreningen har ett tillsvidare avtal för ekonomisk förvaltning.

### **Teknisk Förvaltning**

Föreningen har inga avtal för teknisk förvaltning under räkenskapsåret.

### **Årsavgifter**

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift och underhåll av föreningens fastigheter, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

### **Avsättningar till yttre fond**

Avsättning till fond för yttre underhåll skall ske årligen med 43 080 kr (40 kr/kvm) enligt föreningsstadgar.

### **Underhållsplan**

Inget planerat underhåll närmaste åren då fastigheterna är i gott skick. Styrelsen kommer ta fram en underhållsplan under den kommande året.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Föreningen har tagit ett fastighetslån på 13,5 miljoner kronor per 2024-08-27 enligt den ekonomiska planen.

Föreningar har avyttrat andelarna i dotterbolaget Trollungen 1 Holding AB.

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Under nästa räkenskapsår avser styrelsen att säkerställa att utvecklaren slutför bygget av fastigheten i enlighet med gällande avtal, garantier och utfästelser.

Föreningen har även anlitat en teknisk förvaltare för den tekniska driften av fastigheten till en fast kostnad om 50 000 kr per år

### Medlemsinformation

|                                             |           |
|---------------------------------------------|-----------|
| <b>Medlemmar vid räkenskapsårets början</b> | <b>19</b> |
| Tillkommande medlemmar under året           | 3         |
| Avgående medlemmar under året               | 3         |
| Under året överlåtelse skett                | 3         |
| <b>Medlemmar vid räkenskapsårets slut</b>   | <b>19</b> |

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

### Föreningens ekonomi

Enligt den ekonomiska planen ska utvecklaren betala ett årligt tillskott om 165 000 kr till föreningen i tre år för att budgeten i ekonomiska planen ska hålla. Det aktuella räkenskapsåret är det första året då tillskottet erhålls, och utbetalningar kommer även att ske under de två följande räkenskapsåren.

Föreningen har under räkenskapsåret haft outnyttjade parkeringsplatser som ännu inte blivit uthyrda. Detta har medfört att intäkterna från parkeringar varit lägre än vad som angivits i den ekonomiska planen. Styrelsen arbetar aktivt med att hyra ut samtliga parkeringsplatser för att hålla föreningens ekonomi i balans.

Mot bakgrund av tillskott räknar styrelsen med att kunna bibehålla nuvarande avgiftsnivå under den kommande året.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>                          | <b>2024/25</b> | <b>2023/24</b> | <b>2022/23</b> | <b>2021/22</b><br>(11 mån) |
|-------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------------------|
| Nettoomsättning                                       | 842            | 562            | 0              | 0                          |
| Resultat efter finansiella poster                     | -549           | -382           | -23            | -10                        |
| Balansomslutning                                      | 55 291         | 55 202         | 48 197         | 31 314                     |
| Soliditet (%)                                         | 75,4           | 76,5           | -0,1           | 0,0                        |
| Årsavgift upplåten med bostadsrätt<br>(kr/kvm)        | 782            | 522            | 0              | 0                          |
| Skuldsättning upplåten med<br>bostadsrätt (kr/kvm)    | 12 535         | 0              | 0              | 0                          |
| Sparande per kvm (kr/kvm)                             | 221            | 131            | -22            | 0                          |
| Räntekänslighet (%)                                   | 16,0           | 0,0            | 0,0            | 0,0                        |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm)                        | 135            | 0              | 0              | 0                          |
| Årsavgifternas andel i % av totala<br>rörelseintäkter | 67,8           | 100,0          | 0,0            | 0,0                        |

Ytuppgifter enligt ekonomisk plan 1 077 kvm

Föreningen har per den 27 augusti 2024 upptagit ett fastighetslån om 13,5 Mkr i enlighet med den ekonomiska planen.

Flerårsöversikten avviker från standardutformningen eftersom föreningen under förra räkenskapsåret var under uppbyggnad. Vissa nyckeltal är därför inte tillämpliga. Föreningen hade inte heller räntekostnader under hela året, vilket påverkar jämförbarheten mellan åren.

### Nyckeltals definitioner

**Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt:** Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med bostadsrätt, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt.

**Skuldsättning per kvm:** Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

**Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt:** Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

**Sparande per kvm:** Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt och hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

**Räntekänslighet:** Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

**Energikostnad per kvm:** Kostnader för värme, el och vatten fördelat per kvm bostadsrätt och hyresrätt.

**Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter:** Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

### Upplysning vid förlust

I resultatet ingår avskrivningar på fastigheterna med 787 397 kr, vilket medför att föreningen redovisar en förlust. Avskrivningarna påverkar dock inte föreningens likviditet.

För mer information om årets kassaflöde och avskrivningar hänvisas till kassaflödesanalysen samt "*Kort guide till läsning av årsredovisningen*" på sidan 2.

Exklusive avskrivningarna uppgår årets resultat till 238 277 kr.

Det ska även beaktas att föreningen inte haft räntekostnader under hela räkenskapsåret.

### Förändringar i eget kapital

|                                            | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgift | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt            |
|--------------------------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                    | 35 030 000           | 7 600 000             | 0                           | -33 335                | -381 927          | <b>42 214 738</b> |
| Avsättning Yttre underhåll                 |                      |                       | 28 720                      | -28 720                |                   | <b>0</b>          |
| Disposition av föregående<br>års resultat: |                      |                       |                             | -381 927               | 381 927           | <b>0</b>          |
| Årets resultat                             |                      |                       |                             |                        | -549 120          | <b>-549 120</b>   |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>             | <b>35 030 000</b>    | <b>7 600 000</b>      | <b>28 720</b>               | <b>-443 982</b>        | <b>-549 120</b>   | <b>41 665 618</b> |

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                                                                     |                 |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------|
| ansamlad förlust                                                    | -443 982        |
| årets förlust                                                       | -549 120        |
|                                                                     | <b>-993 102</b> |
| behandlas så att                                                    |                 |
| Avsättning till yttre underhållsfond utöver stadgeenlig reservering | 43 080          |
| i ny räkning överföres                                              | -1 036 182      |
|                                                                     | <b>-993 102</b> |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

## Resultaträkning

|                                                                                       | Not | 2024-07-01<br>-2025-06-30 | 2023-07-01<br>-2024-06-30 |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                                                             |     |                           |                           |
| Årsavgifter och hyror                                                                 | 2   | 842 496                   | 561 664                   |
| Övriga intäkter                                                                       | 3   | 399 680                   | 0                         |
|                                                                                       |     | <b>1 242 176</b>          | <b>561 664</b>            |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                                                            |     |                           |                           |
| Drifts- och fastighetskostnader                                                       | 4   | -456 782                  | 0                         |
| Övriga kostnader                                                                      |     | -41 596                   | -60 972                   |
| Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |     | -787 397                  | -523 341                  |
|                                                                                       |     | <b>-1 285 775</b>         | <b>-584 313</b>           |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                                |     | <b>-43 599</b>            | <b>-22 649</b>            |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                                               |     |                           |                           |
| Resultat från andelar i koncernföretag                                                |     | 9 350                     | 0                         |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                                      |     | 180                       | 25                        |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                            |     | -515 051                  | -359 302                  |
|                                                                                       |     | <b>-505 521</b>           | <b>-359 277</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                              |     | <b>-549 120</b>           | <b>-381 926</b>           |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                            |     | <b>-549 120</b>           | <b>-381 926</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                                                 |     | <b>-549 120</b>           | <b>-381 927</b>           |

| Balansräkning                                                                  | Not | 2025-06-30 | 2024-06-30 |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----|------------|------------|
| TILLGÅNGAR                                                                     |     |            |            |
| Anläggningstillgångar                                                          |     |            |            |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>                                        |     |            |            |
| Byggnader och mark                                                             | 5   | 54 602 394 | 55 184 711 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 6   | 0          | 0          |
|                                                                                |     | 54 602 394 | 55 184 711 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>                                       |     |            |            |
| Andelar i koncernföretag                                                       | 7   | 0          | 15 650     |
|                                                                                |     | 0          | 15 650     |
| Summa anläggningstillgångar                                                    |     | 54 602 394 | 55 200 361 |
| Omsättningstillgångar                                                          |     |            |            |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                                                 |     |            |            |
| Avgifts- och hyresfordringar                                                   |     | 322 976    | 0          |
| Övriga fordringar                                                              |     | 70         | 90         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                   | 8   | 165 000    | 0          |
|                                                                                |     | 488 046    | 90         |
| <i>Kassa och bank</i>                                                          |     | 200 271    | 1 450      |
| Summa omsättningstillgångar                                                    |     | 688 317    | 1 540      |
| SUMMA TILLGÅNGAR                                                               |     | 55 290 711 | 55 201 901 |

## Balansräkning

Not

2025-06-30

2024-06-30

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

|                          |   |                   |                   |
|--------------------------|---|-------------------|-------------------|
| Medlemsinsatser          |   | 35 030 000        | 35 030 000        |
| Förlagsinsatser          |   | 7 600 000         | 7 600 000         |
| Fond för yttre underhåll | 9 | 28 720            | 0                 |
|                          |   | <b>42 658 720</b> | <b>42 630 000</b> |

##### *Fritt eget kapital*

|                                |  |                 |                 |
|--------------------------------|--|-----------------|-----------------|
| Balanserad vinst eller förlust |  | -443 982        | -33 335         |
| Årets resultat                 |  | -549 120        | -381 927        |
|                                |  | <b>-993 102</b> | <b>-415 262</b> |

|                           |  |                   |                   |
|---------------------------|--|-------------------|-------------------|
| <b>Summa eget kapital</b> |  | <b>41 665 618</b> | <b>42 214 738</b> |
|---------------------------|--|-------------------|-------------------|

#### Långfristiga skulder

|                                   |    |                   |          |
|-----------------------------------|----|-------------------|----------|
| Skulder till kreditinstitut       | 10 | 13 500 000        | 0        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> |    | <b>13 500 000</b> | <b>0</b> |

#### Kortfristiga skulder

|                                              |    |                |                   |
|----------------------------------------------|----|----------------|-------------------|
| Förskott från kunder                         |    | 10 673         | 0                 |
| Leverantörsskulder                           |    | 13 229         | 384 879           |
| Skulder till koncernföretag                  |    | 0              | 9 431             |
| Övriga skulder                               |    | 0              | 12 542 853        |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11 | 101 191        | 50 000            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |    | <b>125 093</b> | <b>12 987 163</b> |

|                                       |  |                   |                   |
|---------------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b> |  | <b>55 290 711</b> | <b>55 201 901</b> |
|---------------------------------------|--|-------------------|-------------------|

## Kassaflödesanalys

Not

2024-07-01  
-2025-06-30

2023-07-01  
-2024-06-30

### Den löpande verksamheten

|                                                     |          |         |
|-----------------------------------------------------|----------|---------|
| Rörelseresultat                                     | -43 599  | -22 650 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 787 397  | 523 341 |
| Erhållen ränta                                      | 180      | 25      |
| Erlagd ränta                                        | -515 051 | -1 072  |

### Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

228 927 499 644

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

|                                       |             |             |
|---------------------------------------|-------------|-------------|
| Förändring av kundfordringar          | 238 688     | -561 664    |
| Förändring av kortfristiga fordringar | -164 980    | 331 160     |
| Förändring av leverantörsskulder      | -371 650    | -1 595 141  |
| Förändring av kortfristiga skulder    | -13 052 084 | -33 444 934 |

### Kassaflöde från den löpande verksamheten

-13 121 099 -34 770 935

### Investeringsverksamheten

|                                                   |          |             |
|---------------------------------------------------|----------|-------------|
| Försäljning av immateriella anläggningstillgångar | 376 875  | 10 103 860  |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar  | -581 955 | -17 977 880 |
| Försäljning av finansiella anläggningstillgångar  | 25 000   | 0           |

### Kassaflöde från investeringsverksamheten

-180 080 -7 874 020

### Finansieringsverksamheten

|                 |            |            |
|-----------------|------------|------------|
| Medlemsinsatser | 0          | 42 630 000 |
| Upptagna lån    | 13 500 000 | 0          |

### Kassaflöde från finansieringsverksamheten

13 500 000 42 630 000

### Årets kassaflöde

198 821 -14 955

### Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början 1 450 16 405

### Likvida medel vid årets slut

200 271 1 450

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

|                   |     |
|-------------------|-----|
| Stomme och Grund  | 1   |
| Stamkomplettering | 2   |
| Värme, sanitet    | 2   |
| El                | 2,5 |
| Fasad             | 2   |
| Fönster           | 2   |
| Yttertak          | 2,5 |
| Ventilation       | 4   |
| Restposter        | 2   |

#### Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Vid förvärvet av fastigheten tillämpades RedU9. Den latent skatteskuld som uppstod vid överföringen av fastigheten beräknas på skillnaden mellan bokfört värde och skattemässigt värde, och faller ut först vid en eventuell likvidering av föreningen. Någon reservering av latent skatt görs ej.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

### Not Eventualförpliktelser

Styrelsen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

### Not Ställda säkerheter

|                        | 2025-06-30        | 2024-06-30        |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 13 500 000        | 13 500 000        |
|                        | <b>13 500 000</b> | <b>13 500 000</b> |

### Not 2 Årsavgifter och hyror

|                      | 2024-07-01<br>-2025-06-30 | 2023-07-01<br>-2024-06-30 |
|----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder | 842 496                   | 561 664                   |
|                      | <b>842 496</b>            | <b>561 664</b>            |

### Not 3 Övriga Intäkter

|                                    | 2024-07-01<br>-2025-06-30 | 2023-07-01<br>-2024-06-30 |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Hyror garage och parkeringsplatser | 22 275                    | 0                         |
| Tillskott från Utvecklare          | 165 000                   | 0                         |
| Försäkringsersättning              | 204 188                   | 0                         |
| Övriga                             | 8 217                     | 0                         |
|                                    | <b>399 680</b>            | <b>0</b>                  |

Under räkenskapsåret inträffade ett inbrott i fastigheten varvid föreningens värmepump stals. Föreningen erhöll ersättning från försäkringsbolaget. Den uppkomna kostnaden har redovisats under posten drift- och fastighetskostnader.

Föreningen har under året erhållit ett tillskott från utvecklaren om 165 000 kr i enlighet med den ekonomiska planen, för mer info se förvaltningsberättelsen.

#### Not 4 Drifts- och fastighetskostnader

|                                       | 2024-07-01<br>-2025-06-30 | 2023-07-01<br>-2024-06-30 |
|---------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| El- och värmeförbrukning              | 109 940                   | 0                         |
| Vatten och avlopp                     | 35 128                    | 0                         |
| Städning och renhållning              | 61 724                    | 0                         |
| Reparation och underhåll av fastighet | 12 101                    | 0                         |
| Reparationer, skada (försäkringen)*   | 206 416                   | 0                         |
| Företagsförsäkringar                  | 29 993                    | 0                         |
| Övriga                                | 1 480                     | 0                         |
|                                       | <b>456 782</b>            | <b>0</b>                  |

\*Under räkenskapsåret inträffade ett inbrott i fastigheten varvid föreningens värmepump stals. Föreningen erhöll ersättning från försäkringsbolaget.

#### Not 5 Byggnader och mark

|                                                 | 2025-06-30        | 2024-06-30        |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 37 645 552        | 11 500 000        |
| Omklassificeringar från pågående byggnad        | 581 955           | 36 249 412        |
| Justering Ekonomiskplan                         | -376 875          | -10 103 860       |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>37 850 632</b> | <b>37 645 552</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -523 341          | 0                 |
| Årets avskrivningar                             | -787 397          | -523 341          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-1 310 738</b> | <b>-523 341</b>   |
| Ingående uppskrivningar                         | 18 062 500        | 18 062 500        |
| <b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>     | <b>18 062 500</b> | <b>18 062 500</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>54 602 394</b> | <b>55 184 711</b> |

#### Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

|                                                 | 2025-06-30 | 2024-06-30  |
|-------------------------------------------------|------------|-------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 0          | 18 271 532  |
| Inköp                                           | 581 955    | 17 977 880  |
| Omklassificeringar till Byggnad                 | -581 955   | -36 249 412 |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>0</b>   | <b>0</b>    |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>0</b>   | <b>0</b>    |

## Not 7 Andelar i koncernföretag

|                                                 | 2025-06-30         | 2024-06-30         |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 18 100 500         | 18 100 500         |
| Försäljningar                                   | -25 000            | 0                  |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>18 075 500</b>  | <b>18 100 500</b>  |
| Ingående nedskrivningar                         | -18 084 850        | -18 084 850        |
| Återförda nedskrivningar                        | 9 350              | 0                  |
| Årets nedskrivningar                            | 0                  | 0                  |
| <b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>     | <b>-18 075 500</b> | <b>-18 084 850</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>0</b>           | <b>15 650</b>      |

## Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                                               | 2025-06-30     | 2024-06-30 |
|-----------------------------------------------|----------------|------------|
| Upplupna intäkter (tillskott från Utvecklare) | 165 000        | 0          |
|                                               | <b>165 000</b> | <b>0</b>   |

## Not 9 Fond för yttre underhåll

|                            | 2025-06-30    | 2024-06-30 |
|----------------------------|---------------|------------|
| Reservering enligt stadgar | 28 720        | 0          |
|                            | <b>28 720</b> | <b>0</b>   |

## Not 10 Fastighetslån

|                                      | 2025-06-30        | 2024-06-30 |
|--------------------------------------|-------------------|------------|
| SoliFast Finansiering Kommanditbolag | 13 500 000        | 0          |
|                                      | <b>13 500 000</b> | <b>0</b>   |

| Låneinstitut | Ränta % | Bundet till | Ingående skuld | Nya lån           | Årets amortering | Utgående skuld    |
|--------------|---------|-------------|----------------|-------------------|------------------|-------------------|
| SoliFast     | 3,38    | 2027-08-27  | 0              | 13 500 000        | 0                | 13 500 000        |
|              |         |             | <b>0</b>       | <b>13 500 000</b> | <b>0</b>         | <b>13 500 000</b> |

Föreningens lån löper med rörlig ränta som justeras var tredje månad. Lånet förfallet till betalning 2027-08-27.

## Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                            | 2025-06-30     | 2024-06-30 |
|----------------------------|----------------|------------|
| Bokslutskostnader          | 32 500         | 0          |
| Förutbetalda Avgifter      | 65 991         | 0          |
| Förutbetald parkeringshyra | 2 700          | 0          |
|                            | <b>101 191</b> | <b>0</b>   |

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades den 17 oktober 2025

Södertälje

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mattias Neijd  
Ordförande

Gerard Boeke

Anthony Neill

Rony Yousef

## **Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Alex Sliwo  
Auktoriserad revisor

# Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

---

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Trollungen 1  
Org.nr. 769640-2770

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Trollungen 1 för räkenskapsåret 2024-07-01 -- 2025-06-30.

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 30 juni 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.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor vars uppdrag upphörde i förtid och som lämnat en revisionsberättelse daterad 5 december 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Tidigare revisor har inte upprättat anmälan om sitt förtida utträde enligt 8 kap. 26 § lag (2018:672) om ekonomiska föreningar eller underrättelse enligt 8 kap. 27 § lag (2018:672) om ekonomiska föreningar.

#### 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, förfälskning, 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 och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Trollungen 1 för räkenskapsåret 2024-07-01 -- 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisionssed 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 den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Alex Sliwo

Auktoriserad revisor

# Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

---

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.