



Välkommen till årsredovisningen för Brf Trollsländan Öjersjö

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. 3
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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har sitt säte i Partille kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-12-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2023-09-29 och nuvarande stadgar registrerades 2022-10-13 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen har låtit uppföra 2 flerbostadshus på fastigheten Partille 6:745. Föreningen har förvärvat fastigheten, Partille Öjersjö 6:745 under 2023 av Studor Holding AB via ett bolagsförvärv av Studor Trollsländan AB.

Upplåtelse och inflyttning har skett från hösten 2023.

Föreningen har sitt säte i Västra Götalands län, Partille kommun.

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2023 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 2023.

Föreningen har 24 bostadsrätter om totalt 1 836 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 836 kvm.

Styrelsens sammansättning

Eva Lillemor Skogsberg	Ordförande
Emelie Caroline Andreasson	Styrelseledamot
Ester Bromell	Styrelseledamot
Rebecka Andersson	Styrelseledamot
Teddie Heikkinen	Styrelseledamot

Valberedning

Oliver Vainikka
Marika Gustafsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Maria Katarina Claesson Auktoriserad revisor Trevi Revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2026 och sträcker sig fram till 2076. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Avtal med leverantörer

Förvaltning SBC

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Trollsländan parkerings-samfällighet, med en andel på 80%.

Samfälligheten förvaltar gemensam parkeringsyta.

Övrig verksamhetsinformation

Vi har under räkenskapsåret haft 2 års besiktningar för båda fastigheterna och utomhusmiljön. Vissa återgärder är gjorda under slutet av 2025 men de finns även återgärder som kommer utföras under våren/sommaren 2026.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förändringar i avtal

Föreningen har bytt teknisk och ekonomisk förvaltare till SBC.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 20 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 23 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023
Nettoomsättning	1 665 794	1 585 874	391 656
Resultat efter fin. poster	-243 478	-366 068	-89 360
Soliditet (%)	79	78	79
Yttre fond	208 400	0	-

Taxeringsvärde	53 200 000	-	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	851	864	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	100	100	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 323	13 446	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	13 323	13 446	-
Sparande / kvm totalyta, kr	236	169	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	46	-	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	23	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	69	116	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,53	2,79	-
Räntekänslighet (%)	14,6	16	-

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet beror på avskrivningarna som inte är likvidpåverkande. Sparandet är inte tillräckligt för att täcka framtida underhåll. Föreningen ser löpande över avgiftsnivå och kommer göra erforderliga höjningar.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	92 270 000	-	-	92 270 000
Fond, yttre underhåll	0	-	208 400	208 400
Balanserat resultat	-89 360	-366 068	-208 400	-663 827
Årets resultat	-366 068	366 068	-243 478	-243 478
Eget kapital	91 814 573	0	-243 478	91 571 095

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-455 427
Årets resultat	-243 478
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-208 400
Totalt	-907 305

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-907 305

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	1 665 794	1 585 874
Övriga rörelseintäkter	3	2 476	684
Summa rörelseintäkter		1 668 270	1 586 558
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-468 532	-527 266
Övriga externa kostnader	8	-129 707	-57 104
Personalkostnader	9	-15 770	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-676 695	-676 692
Summa rörelsekostnader		-1 290 704	-1 261 062
RÖRELSERESULTAT		377 566	325 496
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		450	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-621 494	-691 564
Summa finansiella poster		-621 044	-691 564
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-243 478	-366 068
ÅRETS RESULTAT		-243 478	-366 068

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	115 647 440	116 324 135
Summa materiella anläggningstillgångar		115 647 440	116 324 135
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag		25 000	25 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		25 000	25 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		115 672 440	116 349 135
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 650	1 500
Övriga fordringar	12	687 444	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	37 395	16 601
Summa kortfristiga fordringar		731 489	18 101
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	643 477
Summa kassa och bank		0	643 477
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		731 489	661 578
SUMMA TILLGÅNGAR		116 403 929	117 010 713

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		92 270 000	92 270 000
Fond för yttre underhåll		208 400	0
Summa bundet eget kapital		92 478 400	92 270 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-663 827	-89 360
Årets resultat		-243 478	-366 068
Summa fritt eget kapital		-907 305	-455 427
SUMMA EGET KAPITAL		91 571 095	91 814 573
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	0	24 687 500
Summa långfristiga skulder		0	24 687 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	24 335 500	0
Leverantörsskulder		326 061	349 070
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	171 273	159 570
Summa kortfristiga skulder		24 832 834	508 640
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		116 403 929	117 010 713

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	377 566	325 496
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	676 695	676 692
	1 054 261	1 002 188
Erhållen ränta	450	0
Erlagd ränta	-621 494	-691 564
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	433 217	310 624
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-25 944	20 076
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-11 306	268 762
Kassaflöde från den löpande verksamheten	395 967	599 462
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-352 000	-250 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-352 000	-250 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	43 967	349 462
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	643 477	294 014
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	687 444	643 477

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Trollsländan Öjersjö är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

Byggnad	1,00 %
---------	--------

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

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

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	1 562 624	1 585 874
Hysesintäkter p-plats	99 005	0
Pantsättningsavgift	3 528	0
Administrativ avgift	637	0
Öres- och kronutjämnning	0	0
Summa	1 665 794	1 585 874

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	0	180
Återbäring försäkringsbolag	2 476	504
Summa	2 476	684

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	111 250	183 000
Fastighetsskötsel gård enl avtal	22 917	0
Städning enligt avtal	12 500	0
Besiktningar	52 314	0
Hissbesiktning	2 304	8 912
Gårdkostnader	189	0
Snöröjning/sandning	10 581	0
Förbrukningsmaterial	8 552	0
Summa	220 607	191 912

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	1 750	0
Summa	1 750	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	84 567	100 447
Vatten	42 278	117 211
Sophämtning/renhållning	37 154	0
Summa	163 999	217 658

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	25 725	41 345
Kabel-TV	17 334	0
Bredband	39 117	76 351
Summa	82 176	117 696

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	9 244	0
Fritids och trivselkostnader	519	0
Föreningskostnader	3 644	0
Förvaltningsarvode enl avtal	98 167	54 000
Pantsättningskostnad	5 292	0
Övriga förvaltningsarvoden	3 600	0
Administration	9 241	3 104
Summa	129 707	57 104

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	12 000	0
Arbetsgivaravgifter	3 770	0
Summa	15 770	0

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	620 840	691 304
Dröjsmålsränta	654	260
Summa	621 494	691 564

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	117 170 000	117 170 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	117 170 000	117 170 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-845 865	-169 173
Årets avskrivning	-676 695	-676 692
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 522 560	-845 865
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	115 647 440	116 324 135
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>49 500 000</i>	<i>49 500 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	45 000 000	0
Taxeringsvärde mark	8 200 000	0
Summa	53 200 000	0

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto	217 994	0
Borgo räntekonto	469 450	0
Summa	687 444	0

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbet försäkr premier	18 247	0
Förutbet kabel-TV	5 778	0
Förutbet bredband	12 870	0
Upplupna intäkter	500	0
Övr förutb kostn uppl int	0	16 601
Summa	37 395	16 601

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Studor AB	2026-09-30	2,55 %	19 335 500	19 687 500
Studor AB	2026-09-30	2,21 %	5 000 000	5 000 000
Summa			24 335 500	24 687 500
Varav kortfristig del			24 335 500	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 085 500 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	3 516	0
Uppl kostn el	11 935	0
Uppl kostnad arvoden	12 000	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	3 770	0
Förutbet hyror/avgifter	140 052	0
Övriga uppl kostn och förutb int	0	159 570
Summa	171 273	159 570

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	Inga	Inga

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen kommer att behöva upprätta fastighetsnära insamling av förpackningar enligt den lagstiftningen som börjar gälla från 1/1 2027.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-21.

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

Partille kommun

Eva Lillemor Skogsberg
Ordförande

Emelie Caroline Andreasson
Styrelseledamot

Ester Bromell
Styrelseledamot

Rebecka Andersson
Styrelseledamot

Teddie Heikkinen
Styrelseledamot

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

Trevi Revision
Maria Katarina Claesson
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.05.2026 07:36

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 21.05.2026 15:35

DOCUMENT ID:

rJwf5Ynkzl

ENVELOPE ID:

HkwM5Y31Gg-rJwf5Ynkzl

DOCUMENT NAME:

Brf Trollsländan Öjersjö, 769640-6995 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

d7cd24e3744d4f27da2b96f8cbabf39400f4051a8e01f46245d67b301cf5a9a8a27e776ffe2f1b5079c840acaeda194fc9a40c2e49fb2292e2461c4849f8b782

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. Ester Karoline Bromell ester@olstugan.se	 Signed Authenticated	21.05.2026 15:37 21.05.2026 15:37	eID Low	Swedish BankID IP: 83.249.120.205
2. Emelie Caroline Andreasson Andreasson.e.caroline@gmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2026 15:57 21.05.2026 15:56	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.67.5
3. TEDDIE HEIKKINEN teddie.heikkinen@gmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2026 17:08 21.05.2026 17:06	eID Low	Swedish BankID IP: 78.67.135.247
4. EVA LILLEMOR SKOGSBERG eva.skogsberg@telia.com	 Signed Authenticated	21.05.2026 17:19 21.05.2026 17:18	eID Low	Swedish BankID IP: 81.234.57.37
5. REBECKA ANDERSSON rebeckaa9@hotmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2026 17:23 21.05.2026 17:22	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.67.142
6. Maria Katarina Claesson Maria@trevirevision.se	 Signed Authenticated	22.05.2026 07:36 22.05.2026 07:36	eID Low	Swedish BankID IP: 62.20.31.82

* 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 bolagsstämman i BRF Öjersjö Trollsländan
Org.nr. 769640-6995

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Öjersjö Trollsländan för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BRF Öjersjö Trollsländans finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard 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 BRF Öjersjö Trollsländan 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.

Uppgifter av särskild betydelse

Enligt stadgarna skall föreningens avgifter täcka löpande utgifter, amortering och avsättning till fond. Detta är inte uppfyllt under 2025. Jag har inte modifierat mina uttalande i detta avseende.

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 bolagets 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. 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 bolagets 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 bolagets 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 ett bolag 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 Öjersjö Trollsländan för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till BRF Öjersjö Trollsländan enligt god revisorsd 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 bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets 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 bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets 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 bolagets 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 bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Maria Claesson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.05.2026 07:35

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 21.05.2026 15:35

DOCUMENT ID:

BylwM9K31Mx

ENVELOPE ID:

HkDz9Y2Jzx-BylwM9K31Mx

DOCUMENT NAME:

2025 BRF Öjersjö Trollsländan RB.pdf

2 pages

SHA-512:

074a53f7fa3ab04f8acb11b887c9618fb612f6530c557e8
6ddd9ffd01db8220bba2d061ec83b146359945b4b2d866
02c85adb0e6cc36bb8d7d4654c0909346a4

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Maria Katarina Claesson	Signed	22.05.2026 07:35	eID	Swedish BankID
Maria@trevirevision.se	Authenticated	22.05.2026 07:34	Low	IP: 62.20.31.82

* 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



PAES
sealed