

Bostadsrättsföreningen Troedsgatan

Org.nr: 769612-7294

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Troedsgatan intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på ordinarie föreningsstämma den 9 juni 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur förlusten ska fördelas. Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Ort och datum

Underskrift

Namnförtydligande



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Troedsgatan, 769612-7294, med säte i Helsingborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden samt att tillgodose gemensamma intressen och behov. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-06-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-12-13 och nuvarande stadgar registrerades 2005-11-21 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet

Styrelse

Ordförande	Markus Törnblom	2026
Ledamot	Philippe Rixman	2026
Ledamot	Mikaela Ragnwald	2027
Ledamot	Christina Melander	2026
Suppleant	Elisabeth Andersson	2026
Suppleant	Ingemar Daun	2026

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor	Anders Johansson
Revisorssuppleant	Andreas Brodström

Valberedning

Valberedningen har bestått av:
Susand Daun som sammankallande och Jerry Bexell

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Helsingborg Gjuteriet 8 i Helsingborg kommun. Byggnaden har 15 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1948. Fastighetens adress är Troedsgatan 4.

Föreningen upplåter 15 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
4	2	7	2

Total tomtarea: 791 kvm

Total bostadsarea: 1 004 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2021-03-18.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	PS-Service i Helsingborg
Kabel-TV	Tele2
Bredband	Tele2
Elavtal avseende volym	Fortum
Fjärrvärme	Öresundskraft
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Presto Brandsäkerhet
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal hissar	TK Elevator
Utemiljö	Öresunds fastighetsservice



Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 16 344 kr och planerat underhåll för 0 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2022-06-27 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 285 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 283 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll

År

Målning och byte av fönster

2024

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 11 juni 2025. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (2024 skedde inga överlåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 19 medlemmar.

2 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

2 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 19 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgift

Föreningen har beslutat att höja årsavgifterna den 1 juli 2026 med 7 %.

I årsavgiften ingår värme och vatten. Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för kabel-TV och bredband.



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	793	772	763	741
Resultat efter finansiella poster, tkr	-69	-710	-78	-106
Förändring av underhållsfond	285	-5	273	280
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar, tkr	-185	-535	-182	-217
Sparande kr/kvm	100	-255	91	62
Soliditet, (%)	71	71	73	73
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	794	764	757	737
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	100	99	100	100
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	771	741	734	714
Driftkostnad kr/kvm	418	413	397	417
Energikostnad kr/kvm	203	197	182	177
Ränta kr/kvm	152	2 201	208	82
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	284	278	272	279
Skuldsättning kr/kvm	4 532	4 532	4 532	4 532
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	4 532	4 532	4 532	4 532
Räntekänslighet, (%)	6	6	6	6
Snittränta, (%)	3.37	4.85	4.59	1.81

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften den 1 juli 2026. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	11 707 800	2 046 317	- 1 279 515	- 709 565
Disposition enligt föreningsstämma			-709 565	709 565
Avsättning till underhållsfond		285 000	-285 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				- 68 650
Vid årets slut	11 707 800	2 331 317	- 2 274 080	- 68 650

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 1 989 080
Årets resultat före fondändring	- 68 650
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 285 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa över/underskott	- 2 342 730

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 2 342 730
Totalt	- 2 342 730

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	2	766 284	743 964
Övriga rörelseintäkter	3	26 943	27 757
Summa rörelseintäkter		793 227	771 721
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	4	-435 689	-1 006 324
Övriga kostnader	5	-106 325	-94 526
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-168 650	-168 650
Summa rörelsekostnader		-710 664	-1 269 500
RÖRELSERESULTAT		82 563	-497 779
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 895	8 857
Räntekostnader och liknande resultatposter		-153 108	-220 643
Summa finansiella poster		-151 213	-211 786
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-68 650	-709 565
RESULTAT FÖRE SKATT		-68 650	-709 565
ÅRETS RESULTAT		-68 650	-709 565



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7, 8	16 005 380	16 174 030
Summa materiella anläggningstillgångar		16 005 380	16 174 030
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
16 005 380			
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		16 996	15 466
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	69 065	66 491
Summa kortfristiga fordringar		86 061	81 957
Kassa och bank			
Kassa och bank	10	309 239	217 693
Summa kassa och bank		309 239	217 693
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
395 300			
SUMMA TILLGÅNGAR			
16 400 680			



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 707 800	11 707 800
Underhållsfond		2 331 317	2 046 317
Summa bundet eget kapital		14 039 117	13 754 117
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 274 080	-1 279 515
Årets resultat		-68 650	-709 565
Summa fritt eget kapital		-2 342 730	-1 989 080
SUMMA EGET KAPITAL		11 696 387	11 765 037
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	11, 12	4 550 000	4 550 000
Leverantörsskulder		38 386	42 650
Skatteskulder		2 221	811
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	113 686	115 182
Summa kortfristiga skulder		4 704 293	4 708 643
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		4 704 293	4 708 643
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 400 680	16 473 680



Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Röreleresultat		82 563	-497 779
Avskrivningar		168 650	168 650
Summa		251 213	-329 129
Erhållen ränta		1 895	8 857
Erlagd ränta		-153 108	-220 643
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		100 000	-540 915
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-4 104	-18 447
Förändring av rörelseskulder		-4 350	19 410
Kassaflöde från den löpande verksamheten		91 546	-539 952
Årets kassaflöde		91 546	-539 952
Likvida medel vid årets början		217 693	757 645
Likvida medel vid årets slut		309 239	217 693



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	20-100

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	766 284	743 964
Totalt årsavgifter och hyror	766 284	743 964

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Försäkringsersättningar	1 665	0
Överlåtelseavgifter	1 470	2 866
Övriga intäkter	588	1 671
Kommunikation	23 220	23 220
Totalt övriga rörelseintäkter	26 943	27 757



Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

	2025	2024
El	45 351	41 404
Uppvärmning	103 065	104 978
Vatten och avlopp	55 246	51 364
Avfallshantering	18 460	17 779
Teknisk förvaltning	50 131	46 559
Serviceavtal	29 169	44 959
Besiktningkostnader	2 339	2 263
Systematiskt brandskyddsarbete	625	625
Bevakningskostnader	2 313	3 469
Bredband	34 067	33 560
Kabel-TV	18 620	18 482
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	0	1 312
Försäkringar	33 139	16 996
Förbrukningsmaterial	960	6 373
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	25 860	24 450

419 345

414 572

Reparationer

Huskropp	0	86 755
Hiss	5 184	11 343
Skadedjur	7 750	0
Vattenskador	0	206 928
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	3 410	0
VA & sanitet, installationer	0	2 250

16 344

307 276

Planerat underhåll

Huskropp, fönster	0	78 226
Övrigt, gemensamma utrymmen	0	206 250

0

284 476

Totalt fastighetskostnader

435 689

1 006 324

Not 5. Övriga kostnader

	2025	2024
Kostnader för transportmedel	0	2 138
Förvaltningskostnader	63 089	59 392
Revision	31 500	23 650
Tele och post	1 501	843
Bankkostnader	685	3 329
Övriga externa tjänster	9 550	5 175

Totalt övriga kostnader

106 325

94 526

Not 6. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar

Byggnader	168 650	168 650
-----------	---------	---------

Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

168 650

168 650



Not 7. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	14 446 025	14 446 025
Mark	4 264 255	4 264 255
Utgående anskaffningsvärden	18 710 280	18 710 280
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 2 536 250	- 2 367 600
Årets avskrivning på byggnader	- 168 650	- 168 650
Utgående avskrivningar	-2 704 900	-2 536 250
Utgående redovisat värde	16 005 380	16 174 030
<i>Varav</i>		
Byggnader	11 741 125	11 909 775
Mark	4 264 255	4 264 255
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	15 000 000	15 400 000
Taxeringsvärde mark	8 400 000	8 600 000
	23 400 000	24 000 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	23 400 000	24 000 000
	23 400 000	24 000 000
Not 8. Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	5 502 000	5 502 000
I eget förvar	2 700 000	2 700 000
Summa:	8 202 000	8 202 000
Not 9. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	69 065	66 491
Summa	69 065	66 491
Not 10. Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	308 812	217 556
Transaktionskonto Swedbank	426	137
Summa	309 238	217 693
Not 11. Förfall fastighetslån	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	4 550 000	4 550 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	0	0
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	4 550 000	4 550 000



Not 12. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Fastighetslån Swedbank	2026-04-28	2,90 %	1 250 000	1 250 000
Fastighetslån Swedbank	2026-12-28	2,57 %	1 100 000	1 100 000
Fastighetslån Swedbank	2026-12-28	2,57 %	2 200 000	2 200 000
Summa skulder till kreditinstitut			4 550 000	4 550 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-4 550 000	-4 550 000
			0	0

Lånen har rörlig ränta som följer Stibor 3M.

Not 13. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	7 057	9 466
Förutbetalda intäkter	61 879	56 022
Upplupna revisionsarvoden	28 900	24 900
Upplupna kostnader	15 850	24 794
Summa	113 686	115 182



Underskrifter

Helsingborg enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-20

Markus Törnblom
Ordförande

Philippe Rixman
Ledamot

Mikaela Ragnwald
Ledamot

Christina Melander
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Anders Johansson
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

01.06.2026 13:43

SENT BY OWNER:

Felicia Almgren · 22.05.2026 14:34

DOCUMENT ID:

BklBPa6pJGg

ENVELOPE ID:

S1Bv6T61zx-BklBPa6pJGg

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Troedsgatan.pdf

15 pages

SHA-512:

b8435488f7caee3c1070387a2d49f5753329c3a12967c5

3455c849d9b6af6b09eff4f6354bac591701ff62dac7800

733508cecf33441e19e351572d19950b1ab

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
Philippe Mikael Daniel Rixman prx@coh.se	 Signed	22.05.2026 15:02	eID	Swedish BankID (DOB: 1986/06/06)
	Authenticated	22.05.2026 14:51	Low	IP: 91.220.19.51
MIKAELA THERESE RAGN WALD mragwald@gmail.com	 Signed	26.05.2026 18:29	eID	Swedish BankID (DOB: 1993/03/11)
	Authenticated	26.05.2026 18:29	Low	IP: 90.143.26.52
Eva Christina Melander christinamelander66@gmail.com	 Signed	28.05.2026 21:11	eID	Swedish BankID (DOB: 1966/05/20)
	Authenticated	28.05.2026 21:05	Low	IP: 217.211.242.169
Tor Markus Gunnar Törnblom mr.tornblom@gmail.com	 Signed	01.06.2026 10:55	eID	Swedish BankID (DOB: 1974/09/16)
	Authenticated	01.06.2026 10:49	Low	IP: 90.143.26.63
ANDERS DANIEL JOHANSSON anders.johansson@forvismazars.com	 Signed	01.06.2026 13:43	eID	Swedish BankID (DOB: 1974/03/26)
	Authenticated	01.06.2026 13:41	Low	IP: 217.16.197.190

* 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