

Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

Bonum BRF Trollbacken
Org nr: 769627-9608



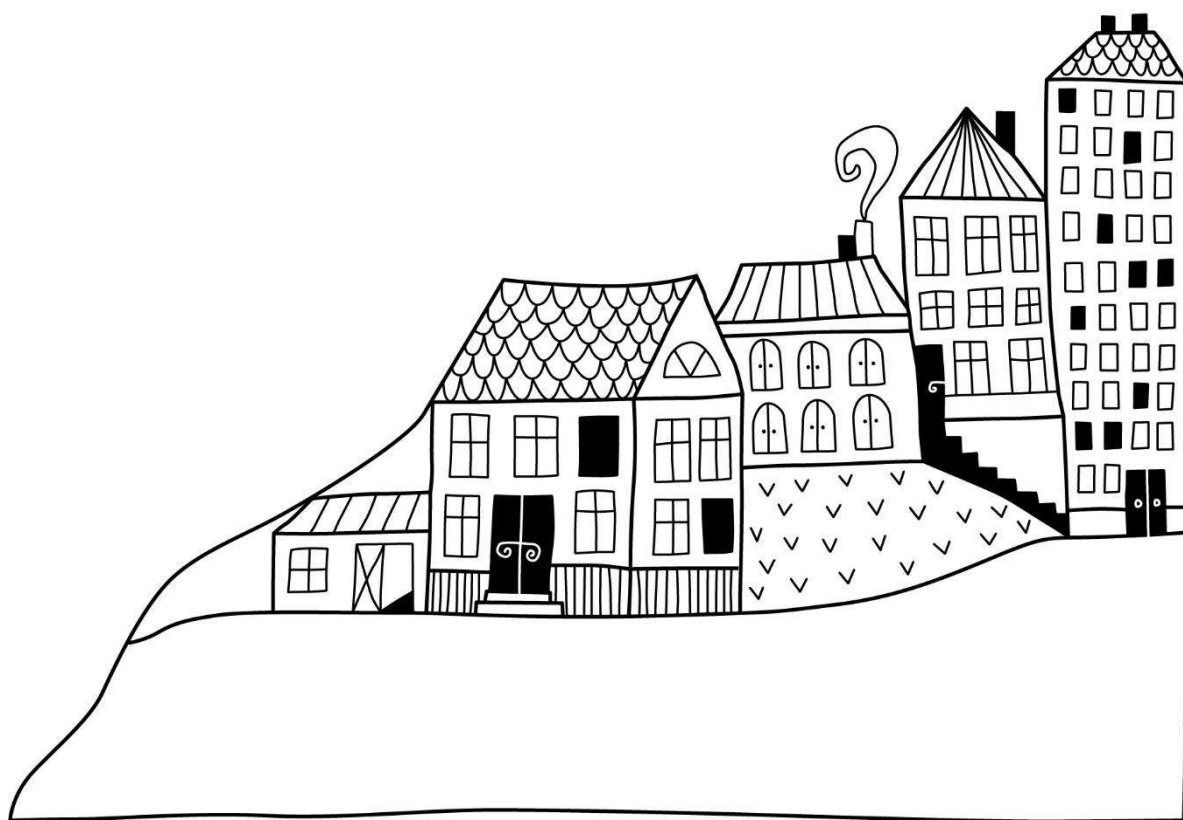
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bonum BRF Trollbacken
får härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2024-07-01 till 2025-06-30

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har antagit Bonums normalstadgar för bostadsrättsförening med ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlemskap kan beviljas fysisk person som fyllt 55 år.

Föreningen ska i sin verksamhet främja de kooperativa principerna såsom de kommer till uttryck i dessa stadgar och verka för en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-04-12. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-02-23 och nuvarande stadgar registrerades 2024-01-08. Föreningen har sitt säte i Sigtuna kommun.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sigtuna Ragvaldsbo 1:188 i Sigtuna Kommun. På fastigheten finns tre byggnader med 38 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2016. Fastighetens adress är Ragvaldsbo Gårdsväg 16A-B, 18A-B och 20A-B i Sigtuna.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam, via Gallagher (försäkringsmäklare). Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	16
3 rum och kök	16
4 rum och kök	6
Totalt	38

Total tomtarea	6 280 m ²
Total bostadsarea	2 687 m ²
Total lokalarea	70 m ²

Årets taxeringsvärde	69 542 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	73 327 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Uppland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggningen Ragvaldsbo ga:11. Föreningens andel är 22 procent.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 43 tkr och planerat underhåll för 58 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan är aktuell och visar på ett underhållsbehov på 3 703 000 kr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 370 300 kr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 264 000 kr, vilket är den rekommenderade avsättningen enligt underhållsplan.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stamspolning	2021
Filterbyten	2023/2024

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Uppgradering av nödtelefon	41 250
Byte filter	16 830



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Göran Wärnmark	Ordförande	2025
Jarl Nordström	Vice ordförande	2025
Kenth Lundgren	Ledamot	2026
Alexandra Skytén	Ledamot Riksbyggen	Tillsvidare utsedd av Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johanna Stiernstedt	Suppleant	2026
Tommy Ståvbom	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Niclas Wärenfeldt, BoRevision i Sverige AB	Extern revisor	2025
William Petersson	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carl-Olov Berg	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann Morat	2025
Bertil Wennberg (sammankallande)	2025
Tore Svensson	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen tecknade avtal med Stockholm Exergi att köpa en så kallad Driftnettolicens. Licensen kostade 1 140 tkr och gäller i 20 år. Och avtalet trädde i kraft den 1 mars i år. Licensen innebär att föreningen erhåller 42 procents rabatt på ordinarie priser, fasta som rörliga.

Enligt avtalet ska föreningens värmepumpar ställas av under sommarperioden, april -oktober, då priset på fjärrvärme är betydligt lägre än under övrig tid. Om vi haft driftnettolicensen under senaste vinterperioden, november-mars hade vi erhållit 444 447 kr i rabatt. Då är frågan, hur mycket kommer föreningen att kunna spara under sommarperioden, april-oktober. Den frågan är något mer komplicerad. Eftersom värmepumparna är avstängda under den perioden ökar åtgången av fjärrvärme avsevärt. Men istället minskar förbrukningen av el. Dessutom ökar livslängden på värmepumparna.

Vi har jämfört maj 2025 med maj 2024 och fått följande resultat.

Fjärrvärmekostnad 2024: 9 085 kr

Fjärrvärmekostnad 2025: 6 899 kr

Vilket ger ett plus på 2186 kr.

El-förbrukning i maj

2024: 7696 kWh

2025: 4905 kWh

Minskning: 2791 kWh

Om vi antar att, med nätavgifter, energiskatt och kostnad för elhandel, priset per kWh är 2,00 kr. Blir el-kostnaden för maj i storleksordningen 5500 kr lägre.

Föreningens tre värmepumpar köptes in för 185 000 kr / st. Om vi utgår ifrån att livslängden är 20 år får vi följande

resultat: $3 \times 185\,000 = 555\,000$ och per år blir det $555\,000/20 = 27\,750$ och vi delar det med 12 får vi $27\,750/12 = 2312$ kr per månad.

Totala summan för maj blir då ungefär $2\,185 + 5\,500 + 2\,300 = 9\,985$ kr i besparing.
Observera att detta inte är en exakt siffra utan anger storleksordningen.

I övrigt har medlemmarna tillsammans lagt ut täck bark i samtliga rabatter därefter gemensam korvgrillning.
Föreningen bjöd på årligt Julbord i början av december.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 58 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 59 personer.

Under året höjdes årsavgiften 2024-07-01 med 5%, samt med 10% 2025-01-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,5% från och med 2025-07-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr (om inget annat anges)	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning	2 857	2 608	2 254	2 157	2 121
Resultat efter finansiella poster	-313	-417	-352	-369	-253
Soliditet %	78	78	78	78	77
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	93	92	88	92	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	998	905	777	752	741
Energikostnad kr/kvm	200	215	229	192	158
Sparande kr/kvm	210	169	178	174	209
Skuldsättning kr/kvm	8 592	8 391	8 547	8 702	9 235
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	8 816	8 610	8 770	8 929	9 476
Räntekänslighet %	8,8	9,5	11,3	11,9	12,8

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter. Vad som ingår i årsavgiften se Not 2.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl. eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). I begreppet årsavgift ingår eventuella obligatoriska avgifter som visas i Not 2.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt. I begreppet årsavgift ingår eventuella obligatoriska avgifter som visas i Not 2.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning om förlust:

Under räkenskapsåret har föreningen fått ett negativt resultat. I årets resultat ingår avskrivningar om 834 tkr, vilket inte är likviditetspåverkande. Trots årets negativa resultat har föreningen fortsatt bra likviditet, ett måttligt sparande för framtida underhållsbehov, samt fått högre intäkter genom räkenskapsårets två beslutade höjningar i årsavgifter, vilket bidragit till stärkt likviditet samt positiv effekt på nyckeltalet "Sparande". För att föreningen ska kunna fortsätta finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2,5% fr.o.m. 2025-07-01.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	85 815 000	1 720 870	-3 795 864	-416 940
Disposition enl. årsstämmobeslut			-416 940	416 940
Reservering underhållsfond		264 000	-264 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-58 080	58 080	
Årets resultat				-313 431
Vid årets slut	85 815 000	1 926 790	-4 418 724	-313 431

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 212 804
Årets resultat	-313 431
Årets fondreservering enligt stadgarna	-264 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	58 080
Summa	-4 732 155

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-4 732 155**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 856 952	2 608 168
Övriga rörelseintäkter	Not 3	20 277	27 759
Summa rörelseintäkter		2 877 229	2 635 927
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 148 398	-1 251 754
Övriga externa kostnader	Not 5	-534 745	-515 959
Personalkostnader	Not 6	-70 709	-79 260
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-833 867	-824 880
Summa rörelsekostnader		-2 587 718	-2 671 852
Rörelseresultat		289 510	-35 925
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	12 668	8 933
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-615 610	-389 947
Summa finansiella poster		-602 942	-381 014
Resultat efter finansiella poster		-313 431	-416 940
Årets resultat		-313 431	-416 940



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	105 191 368	106 011 157
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	38 184	43 275
Summa materiella anläggningstillgångar		105 229 552	106 054 432
Immateriella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	1 069 453	0
Summa immateriella anläggningstillgångar		1 069 453	0
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	57 000	57 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		57 000	57 000
Summa anläggningstillgångar		106 356 005	106 111 432
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	5 000	60
Övriga fordringar	Not 15	5 404	159
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	189 917	77 089
Summa kortfristiga fordringar		200 321	77 308
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	663 441	698 829
Summa kassa och bank		663 441	698 829
Summa omsättningstillgångar		858 527	776 137
Summa tillgångar		107 219 767	106 887 569

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		85 815 000	85 815 000
Fond för yttre underhåll		1 926 790	1 720 870
Summa bundet eget kapital		87 741 790	87 535 870
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 418 724	-3 795 864
Årets resultat		-313 431	-416 940
Summa fritt eget kapital		-4 732 155	-4 212 804
Summa eget kapital		83 009 635	83 323 066
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	7 905 000	0
Summa långfristiga skulder		7 905 000	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	15 782 500	23 134 740
Leverantörsskulder	Not 19	148 905	65 574
Skatteskulder	Not 20	349	351
Övriga skulder	Not 21	2 560	34 725
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	370 818	329 113
Summa kortfristiga skulder		16 305 132	23 564 503
Summa eget kapital och skulder		107 219 767	106 887 569



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	298 497	−35 925
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	833 867	824 880
	1 132 364	788 955
Erhållen ränta	12 668	8 933
Erlagd ränta	−603 910	−345 675
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	541 122	452 213
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning −, minskning +)	−126 764	54 979
Rörelseskulder (ökning +, minskning −)	75 934	56 954
Kassaflöde från den löpande verksamheten	490 292	564 145
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Fjärrvärmelicens	−1 078 440	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	−1 078 440	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−447 640	−430 380
Upptagna lån	1 000 400	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	552 760	−430 380
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	−35 388	133 765
Likvida medel vid årets början	698 829	565 064
Likvida medel vid årets slut	663 441	698 829



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Solceller	Linjär	30
Laddstolpar	Linjär	10
Parkeringsyta - arrende	Linjär	20
Fjärrvärmelicens	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder*	2 462 244	2 233 344
Hyror, p-platser	153 150	146 760
Hyror, övriga	30 240	30 240
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-7 150	-975
Vattenavgifter**	92 725	87 180
Elavgifter**	125 743	111 619
Summa nettoomsättning	2 856 952	2 608 168

*I årsavgifter, bostäder ingår värme, bredband och TV.

**Avser obligatoriska tillägg i föreningen som ingår i begreppet årsavgift i flerårsöversikten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Övriga rörelseintäkter*	8 306	7 339
Övriga ersättningar**	11 248	15 124
Övriga sidointäkter	723	5 299
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-2
Summa övriga rörelseintäkter	20 277	27 759

*Vidarefaktureringar Ragvaldsbo Samfällighetsförening, påminnelseavgifter

**Pant-, överlåtelse och övernattningslägenhet.

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-58 080	-58 152
Reparationer	-42 531	-25 176
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-9 270	-10 610
Samfällighetsavgifter	-46 465	-56 426
Försäkringspremier	-56 737	-49 303
Kabel- och digital-TV	-108 149	-108 711
Återbäring från Riksbyggen	1 500	500
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-6 774
Serviceavtal	-110 141	-97 430
Obligatoriska besiktningar	-4 634	-16 831
Snö- och halkbekämpning	-62 095	-129 954
Förbrukningsinventarier	-10 615	-10 305
Fordons- och maskinkostnader	-52	0
Vatten	-93 894	-71 385
Fastighetsel	-307 288	-313 392
Uppvärmning	-150 313	-208 644
Sophantering och återvinning	-65 308	-62 256
Förvaltningsarvode drift	-24 327	-26 905
Summa driftskostnader	-1 148 398	-1 251 754

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-436 898	-428 219
IT-kostnader	-18 619	-13 772
Arvode, yrkesrevisorer	-17 500	-31 250
Övriga förvaltningskostnader	-27 857	-21 403
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 596	-3 723
Representation	-900	-12 762
Kontorsmateriel	-4 493	-824
Medlems- och föreningsavgifter	-2 850	0
Konsultarvoden	-14 700	0
Bankkostnader	-3 217	-3 208
Övriga externa kostnader	-1 116	-798
Summa övriga externa kostnader	-534 745	-515 959

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	-56 300	-55 726
Sammanträdesarvoden	0	-7 987
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 800	-8 350
Övriga kostnadsersättningar	-551	-180
Sociala kostnader	-7 057	-7 017
Summa personalkostnader	-70 709	-79 260

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-817 729	-817 729
Avskrivning Markinventarier	-2 060	-2 060
Avskrivning Anslutningsavgifter	-8 987	0
Avskrivning Installationer	-5 091	-5 091
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-833 867	-824 880

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	12 627	8 891
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	29	30
Övriga ränteintäkter	12	11
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12 668	8 933



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-615 610	-389 947
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-615 610	-389 947

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	95 931 877	95 931 877
Tomtmark	16 500 000	16 500 000
Markinventarier	41 194	41 194
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	112 473 071	112 473 071

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-6 458 481	-5 640 752
Markinventarier	-3 433	-1 373
	-6 461 914	-5 642 125

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-817 729	-817 729
Årets avskrivning markinventarier	-2 060	-2 060
	-819 789	-819 789

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-7 281 703	-6 461 914
-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut
Varav

105 191 368	106 011 157
--------------------	--------------------

Byggnader	88 655 667	89 473 396
Mark	16 500 000	16 500 000
Markinventarier	35 701	37 761

Taxeringsvärden

Bostäder	68 600 000	72 400 000
Lokaler	942 000	927 000

Totalt taxeringsvärde

69 542 000	73 327 000
-------------------	-------------------

varav byggnader

<i>58 816 000</i>	<i>59 793 000</i>
-------------------	-------------------

varav mark

<i>10 726 000</i>	<i>13 534 000</i>
-------------------	-------------------



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Installationer	50 912	50 912
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	50 912	50 912
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-7 637	-2 546
	-7 637	-2 546
Årets avskrivningar		
Installationer	-5 091	-5 091
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-12 728	-7 637
Restvärde enligt plan vid årets slut	38 184	43 275

Not 12 Immateriella anläggningstillgångar
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början	0	0
	0	0
Årets anskaffningar		
Fjärrvärmelicens	1 078 440	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 078 440	0
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	0	0
	0	0
Årets avskrivningar		
Fjärrvärmelicens	-8 987	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-8 987	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 069 453	0

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Andra långfristiga fordringar	57 000	57 000
Summa andra långfristiga fordringar	57 000	57 000



Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	0	60
Kundfordringar	5 000	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	5 000	60

Not 15 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	169	159
Momsfordran	5 235	0
Summa övriga fordringar	5 404	159

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	29 974	26 764
Förutbetalda driftkostnader	43 150	41 548
Förutbetalt förvaltningsarvode	108 016	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	8 778	8 778
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	189 917	77 089

Not 17 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Övriga bankmedel	300 835	373 207
Transaktionskonto	362 606	325 622
Summa kassa och bank	663 441	698 829



Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	23 687 500	23 134 740
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-42 500	0
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-15 740 000	-23 134 740
Långfristig skuld vid årets slut	7 905 000	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats [*]	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA		2024-10-16	8 239 740,00	-8 099 600,00	140 140,00	0,00
SBAB		2024-12-11	7 075 000,00	-6 990 000,00	85 000,00	0,00
NORDEA	2,57%	2026-04-16	0,00	8 100 000,00	50 000,00	8 050 000,00
NORDEA	2,63%	2026-05-15	7 820 000,00	0,00	130 000,00	7 690 000,00
SBAB	3,06%	2027-03-15	0,00	7 990 000,00	42 500,00	7 947 500,00
Summa			23 134 740,00	1 000 400,00	447 640,00	23 687 500,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordea lån om 8 050 000 kr och 7 690 000 kr som kortfristig skuld. Även nästa års amortering av långfristiga skulder klassas som kortfristig del, varav ytterligare 42 500 kr redovisas som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 19 Leverantörsskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Leverantörsskulder	148 905	65 574
Summa leverantörsskulder	148 905	65 574

Not 20 Skatteskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Skatteskulder	349	2
Beräknad fastighetsavgift/-skatt*	0	9 270
Debiterad preliminärskatt*	0	-8 921
Summa skatteskulder	349	351

*Årets fastighetsskatt redovisas i Not 4.

Not 21 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Skuld för moms	0	9 302
Skuld sociala avgifter och skatter	2 560	25 423
Summa övriga skulder	2 560	34 725



Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna räntekostnader	70 080	58 380
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	5 851	0
Upplupna elkostnader	12 004	8 596
Upplupna värmekostnader	4 766	8 657
Upplupna revisionsarvoden	15 625	15 625
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 076	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	261 416	237 855
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	370 818	329 113

Not 23 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Företagsinteckning	25 885 000	25 885 000

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Efter räkenskapsårets utgång har det inte skett några väsentliga händelser.



Årsredovisningens innehåll blev klart 2025-09-24

Styrelsens underskrifter

Uppsala, datum enligt elektronisk signatur

Göran Wärmmark

Jarl Nordström

Kenth Lundgren

Alexandra Skytén

Våra revisionsberättelser har lämnats enligt datum som framgår i våra elektroniska och fysiska signaturer.

Niclas Wärenfäldt
Revisor
BoRevision i Sverige AB

William Petersson
Förtroendevald revisor



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Bonum BRF Trollbacken

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Bonum BRF Trollbacken i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Verification

Document ID 09222115557558394895

Document

Trollbacken - ÅR 2024-2025 - Slutversion
Main document
26 pages
Initiated on 2025-09-29 16:23:07 CEST (+0200) by Dastan Naghibi (DN)
Finalised on 2025-10-01 11:47:23 CEST (+0200)

Initiator

Dastan Naghibi (DN)
Riksbyggen

Signatories

Göran Wärnmark (GW)



The name returned by Swedish BankID was "GÖRAN WÄRNMARK"
Signed 2025-09-29 17:12:15 CEST (+0200)

Jarl Nordström (JN)



The name returned by Swedish BankID was "JARL NORDSTRÖM"
Signed 2025-09-29 16:36:54 CEST (+0200)

Kenth Lundgren (KL)



The name returned by Swedish BankID was "KENTH LUNDGREN"
Signed 2025-09-29 16:48:55 CEST (+0200)

Alexandra Skytén (AS)



The name returned by Swedish BankID was "Alexandra Eva Christina Skytén"
Signed 2025-09-30 12:25:22 CEST (+0200)



Verification

Document ID 09222115557558394895

William Petersson (WP)



The name returned by Swedish BankID was "WILLIAM PETERSSON"

Signed 2025-10-01 11:47:23 CEST (+0200)

Niclas Wärenfeldt (NW)



The name returned by Swedish BankID was "Per Niclas Wärenfeldt"

Signed 2025-09-30 21:19:20 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

