

Årsredovisning

2024-09-01 – 2025-08-31

RB BRF Trollet
Org nr: 7324002802





Innehållsförteckning

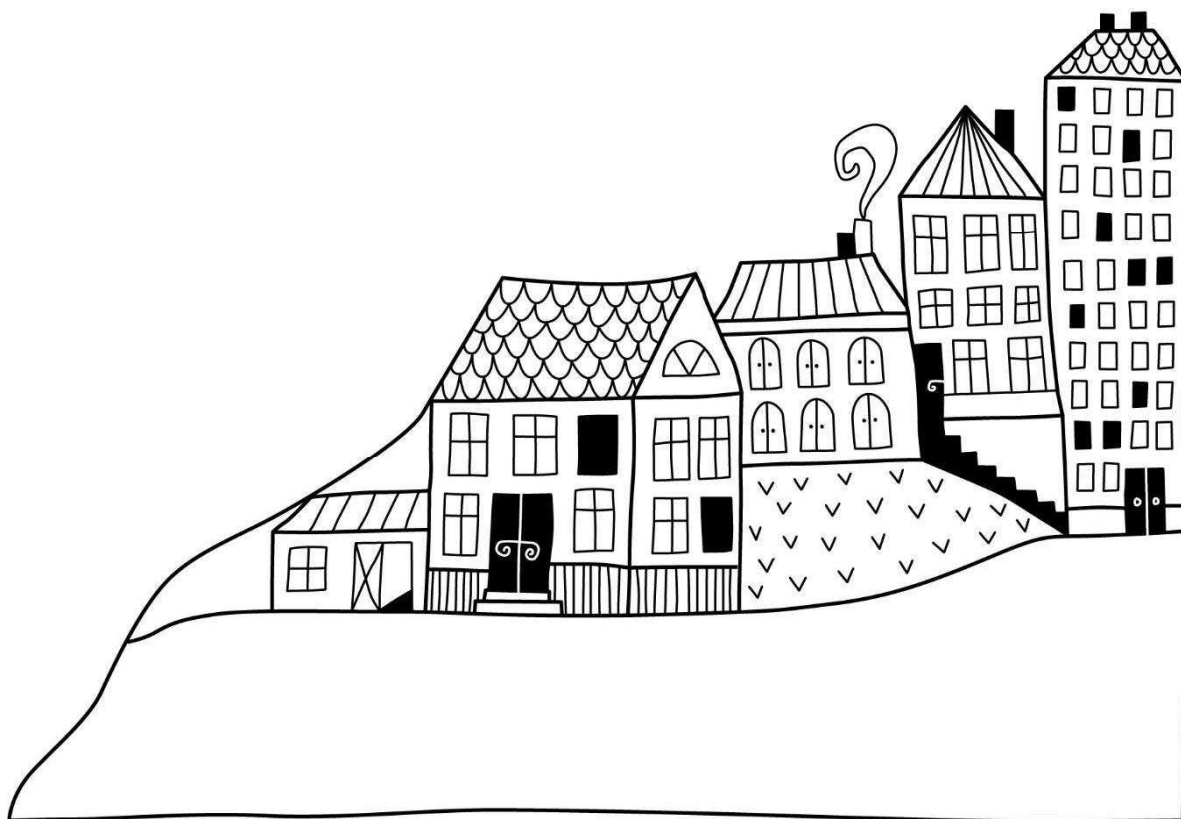
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Trollet får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-09-01 till 2025-08-31

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

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Årets resultat visar ett överskott med 1 356 tkr innan avsättning gjorts till föreningens underhållsfond och innan ianspråktagande av underhållsfondens medel skett. Resultatet efter fondförändringen ger ett underskott på 662 884 tkr. Årets resultat är bättre än föregående år främst eftersom föreningen förra året hade större reparationskostnader.

Föreningen har under året haft högre driftkostnader. De driftkostnader som främst ökat är vatten, el och värme. Räntekostnaderna har ökat på grund av omsättning till sämre ränta. Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningen har under året påbörjat installation av solceller. Detta slutförs kommande räkenskapsår.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 348 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 704 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Trollet 1 i Kalmar kommun. På fastigheten finns 7 byggnader med 182 lägenheter. Dessutom uthyres lokaler, garage och p-platser. Byggnaderna är uppförda 1969-1971. Fastighetens adress är Sagovägen 1 - 41.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	30
2 rum och kök	103
3 rum och kök	48
4 rum och kök	1

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	39
Antal garage	43

Total tomtarea 35 234 m²

Total bostadsarea 11 640 m²

Total lokalarea 1 061 m²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Småland. 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 har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning ((underhållsplan, brandskydd)
Riksbyggen	Fastighetskötsel/lokalvård
Riksbyggen	Fastighetsdrift (värme & vent, jour, trygghetsjour)
Tele2	Bredband och telefoni
WB-Låsservice AB	Nyckelhantering
Kalmar Energi	Fjärrvärme, el

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 348 tkr och planerat underhåll för 61 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 38 215 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på ca 3 822 tkr (301 kr/m²). Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 080 tkr (164 kr/m²). Enligt underhållsplanen på 30 år har föreningen ett uppskattat underhållsbehov på cirka 79 348 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	
Beskrivning	År
Renovering fönster	1986/1987
Balkonginglasning	1995/1996
Takrenovering	2006/2007
Lägenhetsdörrar/balkongdörrar/postboxar	2015/2016
Vatten/avlopp	2018/2019
Målningsarbeten, socklar på samtliga hus samt sophus och garage	2019/2020
Målningsarbeten, källare	2020/2021
Tvättstugeutrustning	2023/2024

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Tvättstugeutrustning	60 838

Planerat underhåll	År	Kommentar
Entreer, portar	2026	Ej beslutat
Fläktar	2027	Ej beslutat
Inglasning balkoner	2029	Ej beslutat



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Catrin Quick	Ordförande	2026
Sandra Johansson	Sekreterare	2026
Vanja Karlsson	Vice ordförande	2027
Michael Nilsson	Ledamot	2027
Hans Olsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna Thörnqvist	Suppleant	2027
Britt-Marie Birgersgård	Suppleant	2026
Felix Brundin	Suppleant	2027
Rita Jönsson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Franz Lindström	Auktoriserad revisor	2026
Alma Hodzic	Förtroendevald revisor	2026

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carl Dahlin	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Barbro Andersson	2026
Inger Eklund	2026

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 224 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 224 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-09-01 då den höjdes med 6 %. Alla medlemmar betalar ett till på 135 kr per månad för bredband/telefoni.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2025-09-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 834 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 27 st.)

Lagstadgad energideklaration utfördes 2019.



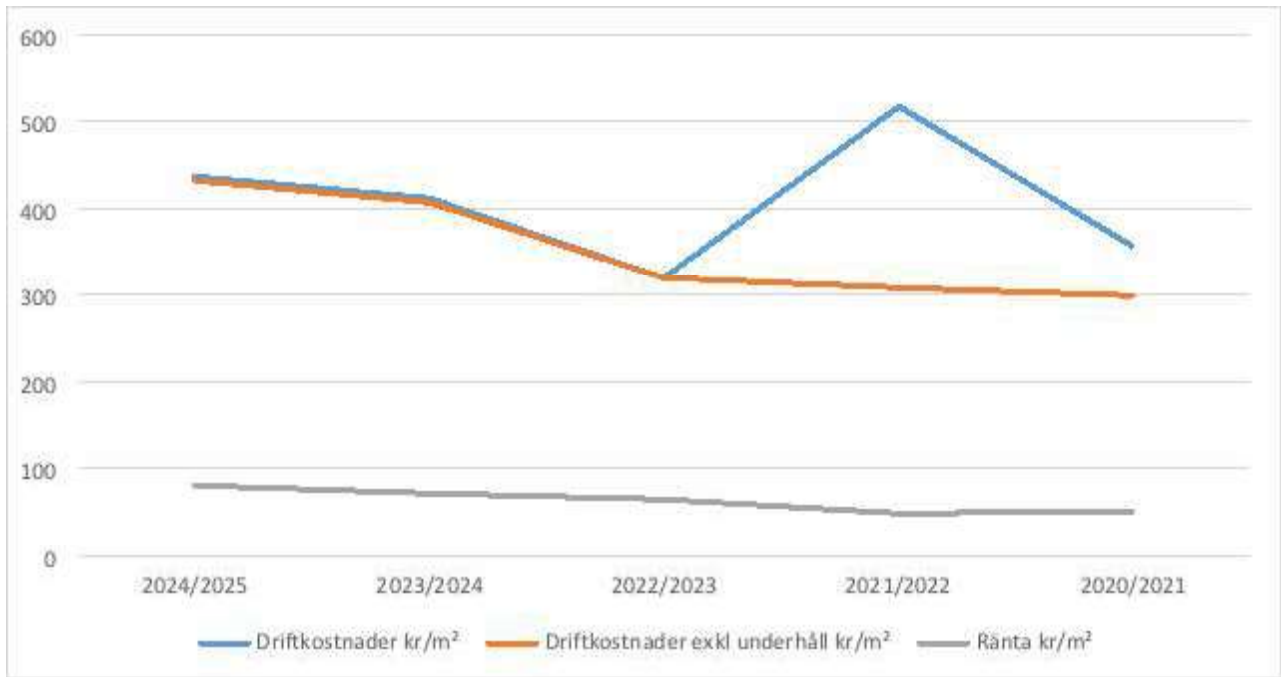
Flerårsöversikt

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Från och med räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	10 896	10 223	9 379	9 038	8 986
Rörelsens intäkter	10 900	10 533	9 558	9 077	9 040
Resultat efter finansiella poster*	1 356	754	1 802	-479	1 408
Resultat exkl avskrivningar	2 704	1 989	2 906	493	2 380
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	624	89	1 206	-1 207	705
Balansomslutning	51 651	49 382	49 104	49 090	48 790
Årets kassaflöde	269	-167	-1 705	-1 642	1 876
Soliditet %*	22	20	19	15	16
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	243	388	413	320	628
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	50	44	114	69	170
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	91	92	93	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	885	825	755	727	723
Driftkostnader kr/kvm	400	411	318	517	355
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	395	406	318	307	297
Energikostnad kr/kvm*	258	239	207	197	187
Underhållsfond kr/kvm	963	877	711	543	573
Reservering till underhållsfond kr/kvm	164	163	146	146	144
Sparande kr/kvm*	218	176	250	252	262
Ränta kr/kvm	74	72	63	47	50
Skuldsättning kr/kvm*	2 912	3 231	3 284	3 338	3 390
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 177	3 231	3 284	3 338	3 390
Räntekänslighet %*	3,6	3,9	4,3	4,6	4,7
Genomsnittsräntan	2,53	2,23	1,91	1,38	1,47

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

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).

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 andra obligatoriska avgifter.

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.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	631 877	0	0	10 211 667	-1 645 548	754 287
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					754 287	-754 287
Reservering underhållsfond				2 080 000	-2 080 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-60 838	60 838	
Årets resultat						1 356 278
Vid årets slut	631 877	0	0	12 230 829	-2 910 423	1 356 278

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-891 262
Årets resultat	1 356 278
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 080 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	60 838
Summa	-1 554 146

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 554 146**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-09-01	2023-09-01
		2025-08-31	2024-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	10 895 648	10 222 793
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 738	309 929
Summa rörelseintäkter		10 900 386	10 532 722
Rörelsekostnader			
Driftskostnader & övriga externa kostnader	Not 4,5	-7 246 954	-7 770 809
Personalkostnader	Not 6	-169 333	-186 053
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 347 795	-1 234 730
Summa rörelsekostnader		-8 764 082	-9 191 592
Rörelseresultat		2 136 304	1 341 131
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	161 982	248 840
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-942 008	-835 684
Summa finansiella poster		-780 026	-586 844
Resultat efter finansiella poster		1 356 278	754 287
Årets resultat		1 356 278	754 287



Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	31 722 046	32 693 753
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	6 370 350	6 746 439
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	3 428 271	0
Summa materiella anläggningstillgångar		41 520 668	39 440 192
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	432 000	432 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		432 000	432 000
Summa anläggningstillgångar		41 952 668	39 872 192
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	0	681
Övriga fordringar	Not 15	148 606	146 507
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	427 917	510 185
Summa kortfristiga fordringar		576 523	657 373
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	9 122 012	8 852 718
Summa kassa och bank		9 122 012	8 852 718
Summa omsättningstillgångar		9 698 536	9 510 091
Summa tillgångar		51 651 204	49 382 283



Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		631 877	631 877
Fond för yttre underhåll		12 230 829	10 211 667
Summa bundet eget kapital		12 862 706	10 843 544
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 910 424	-1 645 548
Årets resultat		1 356 278	754 287
Summa fritt eget kapital		-1 554 146	-891 262
Summa eget kapital		11 308 560	9 952 282
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	20 935 201	17 977 701
Summa långfristiga skulder		20 935 201	17 977 701
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	16 045 956	19 629 456
Leverantörsskulder	Not 19	1 583 529	132 176
Skatteskulder	Not 20	30 584	14 466
Övriga skulder	Not 21	458 575	461 007
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 288 799	1 215 194
Summa kortfristiga skulder		19 407 443	21 452 299
Summa eget kapital och skulder		51 651 204	49 382 283



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 136 304	1 341 131
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 347 795	1 234 730
	3 484 099	2 575 861
Erhållen ränta	241 475	175 324
Erlagd ränta	-938 283	-832 966
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 787 291	1 918 218
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	1 357	-98 652
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	1 534 918	147 210
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 323 566	1 966 776
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	-1 507 535
Investeringar i pågående byggnation	-3 428 271	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 428 271	-1 507 535
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-626 000	-626 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-626 000	-626 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	269 295	-166 759
Likvida medel vid årets början	8 852 718	9 019 476
Likvida medel vid årets slut	9 122 012	8 852 718



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	50
Standardförbättringar	Linjär	50
Garage och källarhus	Linjär	50
Tak	Linjär	50
Undercentral	Linjär	25
IMD	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Årsavgifter, bostäder	9 710 639	9 161 268
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-31 520	-31 520
Hyror, lokaler	101 744	98 204
Hyror, garage	244 080	244 080
Hyror, p-platser	188 940	188 805
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 143	-4 500
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 780	-4 340
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 875	-6 795
Rabatter	0	-1 342
Elavgifter	321 812	182 740
Kabel-tv-avgifter	296 411	296 940
Övriga ersättningar	75 346	99 271
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	-17
Summa nettoomsättning	10 895 648	10 222 793

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Övriga rörelseintäkter	4 738	2 481
Försäkringsersättningar	0	307 448
Summa övriga rörelseintäkter	4 738	309 929



Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	-60 838	-60 250
Reparationer	-348 491	-760 188
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-333 458	-317 340
Försäkringspremier	-207 433	-181 397
Kabel- och digital-TV	-322 986	-315 700
Återbäring från Riksbyggen	6 700	2 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 887	-5 738
Serviceavtal	-6 875	-6 875
Obligatoriska besiktningar	-168 465	-3 613
Bevakningskostnader	-8 823	-1 781
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-2 449
Snö- och halkbekämpning	-35 855	-48 543
Ersättningar till hyresgäster	0	-3 122
Drift och förbrukning, övrigt	-2 175	0
Förbrukningsinventarier	-65 952	-25 347
Vatten	-900 447	-786 208
Fastighetsel	-813 848	-712 803
Uppvärmning	-1 552 034	-1 279 116
Sophantering och återvinning	-248 269	-260 242
Förvaltningsarvode drift	-7 353	-12 176
Summa driftskostnader	-5 082 490	-4 780 886



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01	2023-09-01
	2025-08-31	2024-08-31
Förvaltningsarvode administration	-2 016 581	-1 971 990
Annonsering och reklam	0	-8 255
IT-kostnader	-11 365	-12 329
Arvode, yrkesrevisorer	-27 063	-21 063
Övriga förvaltningskostnader	-17 113	-18 960
Kreditupplysningar	-19 549	-8 713
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-26 526	-55 742
Representation	-7 715	-1 507
Kontorsmateriel	-13 208	-34 158
Telefon och porto	-2 091	-2 979
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-1 649
Medlems- och föreningsavgifter	-9 100	-8 190
Konsultarvoden	-8 094	-838 436
Bankkostnader	-6 062	-5 954
Summa övriga externa kostnader	-2 164 464	-2 989 923

Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01	2023-09-01
	2025-08-31	2024-08-31
Styrelsearvoden	-90 751	-76 800
Sammanträdesarvoden	-38 400	-43 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 300	-26 800
Sociala kostnader	-36 882	-39 253
Summa personalkostnader	-169 333	-186 053

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

	2024-09-01	2023-09-01
	2025-08-31	2024-08-31
Avskrivning Byggnader	-312 378	-312 378
Avskrivningar tillkommande utgifter	-659 329	-659 329
Avskrivning Installationer	-376 088	-263 023
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 347 795	-1 234 730

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-09-01	2023-09-01
	2025-08-31	2024-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	159 281	244 803
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	602	445
Övriga ränteintäkter	2 099	3 592
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	161 982	248 840

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-942 008	-835 684
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-942 008	-835 684

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader	15 636 824	15 636 824
Byggnadsinventarier	16 057	16 057
Mark	5 109 825	5 109 825
Standardförbättringar	32 943 592	32 943 592
	53 706 298	53 706 298
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	53 706 298	53 706 298

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-8 532 600	-8 220 222
Bredband	-16 057	-16 057
Standardförbättringar	-12 463 887	-11 804 559
	-21 012 544	-20 040 838

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-312 378	-312 378
Årets avskrivning standardförbättringar	-659 329	-659 329
	-971 707	-971 707

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-21 984 251** **-21 012 545****Restvärde enligt plan vid årets slut****31 722 046** **32 693 753****Varav**

Byggnader	26 612 221	27 583 928
Mark	5 109 825	5 109 825

Taxeringsvärden

Bostäder	130 000 000	125 000 000
Lokaler	1 969 000	2 068 000

Totalt taxeringsvärde**131 969 000** **127 068 000**

varav byggnader

102 148 000 92 289 000

varav mark

29 821 000 34 779 000



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	306 610	306 610
Installationer	7 140 907	5 633 373
	7 447 517	5 939 983
Årets anskaffningar		
Installationer	0	1 507 535
	0	1 507 535
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	7 447 517	7 447 518
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-306 610	-306 610
Installationer	-394 469	-131 445
	-701 079	-438 055
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	0	0
Installationer	-376 088	-263 023
	-376 088	-263 023
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-770 557	-394 469
	-770 557	-394 469
Restvärde enligt plan vid årets slut	6 370 350	6 746 439
Varav		
Maskiner och inventarier	0	0
Installationer	6 370 350	6 746 439

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-08-31	2024-08-31
Solceller	3 428 271	0
Vid årets slut	3 428 271	0

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-08-31	2024-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	432 000	432 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	432 000	432 000



Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Kundfordringar	0	681
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	681

Not 15 Övriga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Skattekonto	148 606	146 507
Summa övriga fordringar	148 606	146 507

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna ränteintäkter	91 719	171 212
Förutbetalda försäkringspremier	71 705	64 023
Förutbetalt förvaltningsarvode	166 146	176 079
Förutbetald kabel-tv-avgift	26 833	27 093
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	71 514	71 779
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	427 917	510 185

Not 17 Kassa och bank

	2025-08-31	2024-08-31
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel	7 612 793	7 474 018
Transaktionskonto	1 507 220	1 376 699
Summa kassa och bank	9 122 012	8 852 718



Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	36 981 157	37 607 157
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-626 000	-626 000
Nästa års omsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	-15 419 956	-19 003 456
Långfristig skuld vid årets slut	20 935 201	17 977 701

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats [*]	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	2,73%	2026-11-09	3 126 500,00	0,00	74 000,00	3 052 500,00
SBAB	2,85%	2026-08-17	4 640 480,00	0,00	64 000,00	4 576 480,00
SBAB	2,86%	2025-12-08	4 137 500,00	0,00	50 000,00	4 087 500,00
SBAB	2,96%	2025-12-11	2 912 476,00	0,00	40 000,00	2 872 476,00
SBAB	0,93%	2026-01-12	4 137 500,00	0,00	50 000,00	4 087 500,00
SBAB	1,31%	2026-09-25	1 681 341,00	0,00	50 000,00	1 631 341,00
SBAB	3,00%	2027-01-14	4 468 500,00	0,00	54 000,00	4 414 500,00
SBAB	3,92%	2027-05-19	1 904 860,00	0,00	65 000,00	1 839 860,00
SBAB	3,98%	2027-09-10	3 972 000,00	0,00	50 000,00	3 922 000,00
SBAB	3,89%	2028-03-17	3 512 500,00	0,00	55 000,00	3 457 500,00
SBAB	2,94%	2028-07-14	3 113 500,00	0,00	74 000,00	3 039 500,00
Summa			37 607 157,00	4 592 480,00	626 000,00	36 981 157,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 626 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Resterande kortfristig skuld 15 419 956 kr avser lån som löper ut och som föreningen har för avsikt att inte lösa utan i stället villkorsändras. Av den långfristiga skulden förfaller 20 935 201 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Leverantörsskulder	1 583 529	132 176
Summa leverantörsskulder	1 583 529	132 176

Not 20 Skatteskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Skatteskulder	30 584	14 466
Summa skatteskulder	30 584	14 466



Not 21 Övriga skulder

	2025-08-31	2024-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	453 585	447 915
Skuld för moms	525	188
Skuld sociala avgifter och skatter	564	563
Avräkning hyror och avgifter	-60	-60
Clearing	3 960	12 402
Summa övriga skulder	458 575	461 007

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna sociala avgifter	28 933	0
Upplupna räntekostnader	20 796	17 071
Upplupna elkostnader	51 324	57 491
Upplupna vattenavgifter	75 104	67 939
Upplupna värmekostnader	84 306	64 200
Upplupna styrelsearvoden	107 151	128 708
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	921 185	879 786
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 288 799	1 215 194

Not Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckningar	43 413 800	43 413 800



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 17 December

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Catrin Quick,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Sandra Johansson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Michael Nilsson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Vanja Karlsson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Hans Olsson,

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Alma Hodzic
Förtroendevald revisor





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Trollet org.nr 732400-2083

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Trollet för år 2024-09-01 – 2025-08-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige.

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

De Förtroendevalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen Brf Trollet för år 2024-09-01 – 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kalmar den dagen som framgår av min digitala signatur

Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Alma Hodzic
Förtroendevald revisor

Verification

Document ID 09222115557565457672

Document

Årsredovisning (21)

Main document

37 pages

Initiated on 2025-12-19 12:25:42 CET (+0100) by Robin Nicklasson (RN)

Finalised on 2025-12-22 07:17:31 CET (+0100)

Initiator

Robin Nicklasson (RN)

Riksbyggen

robin.x.nicklasson@riksbyggen.se

Signatories

Catrin Quick (CQ)

BRF Trollet

catrin.quick07@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "HELENA CATRIN QUICK"

Signed 2025-12-21 20:16:29 CET (+0100)

Michael Nilsson (MN)

BRF Trollet

michael.bo.nilsson@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Bo Jan Michael Nilsson"

Signed 2025-12-20 05:04:25 CET (+0100)

Sandra Johansson (SJ)

BRF Trollet

johanssonsandra1997@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Sandra Lisa Johansson"

Signed 2025-12-20 11:00:21 CET (+0100)

Vanja Karlsson (VK)

BRF Trollet

wanja.b.karlsson@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "VANJA BIRGIT KARLSSON"

Signed 2025-12-21 09:51:02 CET (+0100)



Verification

Document ID 09222115557565457672

Hans Olsson (HO)
BRF Trollet
hans.olsson@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "HANS OLSSON"
Signed 2025-12-19 13:24:17 CET (+0100)

Alma Hodzic (AH)
BRF Trollet
almahodzic@me.com



The name returned by Swedish BankID was "ALMA HODZIC"
Signed 2025-12-21 20:31:36 CET (+0100)

Franz Lindström (FL)
EY
franz.lindstrom@se.ey.com



The name returned by Swedish BankID was "Franz Robert Nicholaus Lindström"
Signed 2025-12-22 07:17:31 CET (+0100)

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>



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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 skuldtyngd 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.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2025-08-31	2024-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	5 082 490	4 780 886
Övriga externa kostnader	2 164 464	2 989 923
Personalkostnader	169 333	186 053
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 347 795	1 234 730
Finansiella poster	780 026	586 844
Summa kostnader	9 544 108	9 778 436

Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2024	2023
Fastighetsskötsel extra	0	12 176
Utemiljö extra	7 353	0
Rabatt/återbäring från RB	-6 700	-2 000
Systematiskt brandskyddsarbete	5 887	5 738
Serviceavtal	6 875	6 875
Obligatoriska besiktningkostnader	53 765	3 613
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	114 700	0
Bevakningskostnader jour	8 823	1 781
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	2 449
Snö- och halkbekämpning	35 855	48 543
Rep bostäder utg för köpta tj	16 475	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	2 116	0
Rep gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	25 436	36 709
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	55 260	62 863
Rep install utg för köpta tj Värme	11 973	838
Rep install utg för köpta tj Ventilation	133 586	33 562
Rep install utg för köpta tj El	33 042	29 732
Rep install utg för köpta tj Låssystem	17 814	10 127
Rep huskropp utg för köpta tj	1 119	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	8 911	1 785
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	19 957	1 160
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	4 103	0
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	3 696	259
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	9 986	0
Försäkringsskador	5 019	574 687
Vandalisering	0	8 468
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	60 838	60 250
Fastighetsel	813 848	712 803
Uppvärmning	1 552 034	1 279 116
Vatten	900 447	786 208
Avfallshantering	243 469	256 651
Extra sophämtning	4 800	0
Hyra container	0	3 591
Fastighetsförsäkring	207 433	181 397
Ersättningar till hyresgäster	0	3 122
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	322 986	315 700
Övriga fastighetskostnader	2 175	0
Fastighetsskatt	333 458	317 340
Förbrukningsinventarier	45 641	0
Programvaror	1 200	0
Förbrukningsmaterial	19 111	25 347
Summa driftkostnader	5 082 490	4 780 886

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2025-08-31	2024-08-31
BOA	11 641 kr/kvm	11 641 kr/kvm
Belopp i kr	2024	2023
Avfallshantering	21	22
Bevakningskostnader jour	1	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	28	27
Ersättningar till hyresgäster	0	0
Extra sophämtning	0	0
Fastighetsel	70	61
Fastighetsförsäkring	18	16
Fastighetsskatt	29	27
Fastighetsskötsel extra	0	1
Förbrukningsinventarier	4	0
Förbrukningsmaterial	2	2
Försäkringsskador	0	49
Hyra container	0	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	10	0
Obligatoriska besiktningkostnader	5	0
Programvaror	0	0
Rabatt/återbäring från RB	-1	0
Rep bostäder utg för köpta tj	1	0
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	1	0
Rep gem utry utg för köpta tj Golv	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	2	3
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	2	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	1	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	0
Rep install utg för köpta tj El	3	3
Rep install utg för köpta tj Låssystem	2	1
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	0	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	5	5
Rep install utg för köpta tj Ventilation	11	3
Rep install utg för köpta tj Värme	1	0
Rep installationer utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	0	0
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	0	0
Rep och UH av installationer	0	0
Serviceavtal	1	1
Snö- och halkbekämpning	3	4
Statuskontroll	0	0
Städ extra	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	1	0
UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	5	5
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	0	0
UH installationer utg för köpta tj El	0	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	0
UH installationer utg för köpta tj Värme	0	0
UH Markytor utg för köpta tj	0	0
UH Markytor utg för köpta tj Markinventarier	0	0
Uppvärmning	133	110
Utemiljö extra	1	0
Vandalisering	0	1

Vatten	77	68
Övrig el	0	0
Övriga fastighetskostnader	0	0
Övriga försäkringskostnader	0	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	0
Summa driftkostnader	436,60	410,69



RB BRF Trollet

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Trollet 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

