

Årsredovisning

2024-09-01 – 2025-08-31

Bonum BRF Trollberget 1
Org nr: 769634-3255





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bonum BRF Trollberget 1
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 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 2017-03-28, nuvarande ekonomisk plan registrerades 2020-08-27 och nuvarande stadgar registrerades 2025-03-17.

Föreningen har sitt säte i Sigtuna kommun

I resultatet ingår avskrivningar med 1 893 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 202 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sigtuna Ragvaldsbo 1:205, med adress Ragvaldsbo Gårdsväg 10A-E i Sigtuna. På fastigheten finns 1 flerbostadshus i 4 våningar med 5 trapphus och 68 lägenheter. Dessutom finns ett gårdshus med gemensamhetslokal, bastu samt övernattningsrum. Byggnaderna är uppförda 2021.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam via Gallagher. Hemförsäkringen bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Bostadsrättstillägget ingår dock i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	22
3 rum och kök	35
4 rum och kök	11

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	53
Antal p-platser på arrenderad mark	7

Total tomtarea 7 228 m²

Total bostadsarea 4 973 m²

Årets taxeringsvärde	135 600 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	137 800 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättföreningen är medlem i Intresseföreningen 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 återbäring beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal	
Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsdrift
Riksbyggen	Lokalvård
Vattenfall & Bixia	El
Stockholm Energi	Värme
Telia	TV & Internet
Certego	Nyckelhantering
Finlarm	Dörrautomatik
Kone samt Kiwa	Hissar
Sigtuna Vatten	Vatten o avfallshantering
KG Knutsson AB	Elstolpar P-platser

Föreningen är delaktig i Ragvaldsbo samfällighetsförening. Samfällighetsföreningen förvaltar gemensamhetsanläggningen Sigtuna Ragvaldsbo ga:11 som inrättats för att tillgodose delägarnas behov av väg, gångbana och vägbelysning. Föreningen svarar för 42% av driftskostnaderna.

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 72 tkr och planerat underhåll för 10 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan reviderades i april 2025 och visar på ett underhållsbehov på 811 tkr per år för de närmaste 30 åren. Rekommenderad avsättning till underhållsfond på evig sikt är 1 400 tkr per år, vilket motsvarar 146 kr per kvadratmeter och år.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	
Beskrivning	År
Filterbyten	Årligen
Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Filterbyten	9 953

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gösta Ohlsson	Ordförande	2025
Markku Nikula	Sekreterare	2025
Anneli Häggblom	Vice ordförande	2026
Albert Henschel	Ledamot	2025
Alexandra Skytén	Ledamot Riksbyggen	Tillsvidare utsedd av Riksbyggen
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anita Molén	Suppleant	2025
Eva Ravnell	Suppleant	2025
Kristina Lindström	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
BOREV Revision AB, Tomas Ericsson	Auktoriserad revisor	2025
Eva-Britt Samuelsson	Förtroendevald revisor	2025
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
BOREV Revision AB, Kristian Segerstedt	2025	
Nersa Boman	2025	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Ingemar Hassgren	2025	
Rosita Holmborg	2025	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Samfälligheten avvecklades och fastigheten för det gemensamma Gårdshuset gick upp i Brf Trollberget 1
- Kärl för grovsopor införskaffades under hösten 2024 och under våren 2025 så kompletterades de med kärlskåp för att harmonisera med den yttre gårdsmiljön
- Avtal om Entrémattor har tecknats där byte av dem sker månadsvis och det för att förbättra den inre miljön i trapphus
- Leverantör för hanteringen för el laddstolpar har bytts ut då tidigare leverantör gått i konkurs och ny leverantör är KG Knutsson AB
- Ett dokumentskåp har införskaffats för förvaring av dokument som avtal, styrelseprotokoll osv. och är placerat i undercentralen 10C
- Byte och kompletteringar av viss inredning/möbler har gjorts i gårdshuset med hjälp av inredningsgruppen i syfte att främja funktionalitet och trivsel

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 99 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 97 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 8,3 % från och med 2026-01-01.

Årsavgifterna justerades senast i jan 2025 med +2%.

Årsavgiften för 2024/2025 uppgick i genomsnitt till 929 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022
Nettoomsättning	5 281	4 833	2 493	2 043
Resultat efter finansiella poster	-691	-1 094	-798	-1 000
Soliditet %	75	75	75	75
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	93	93	90	91
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	988	914	808	658
Energikostnad kr/kvm	188	138	131	170
Sparande kr/kvm	244	161	103	33
Skuldsättning kr/kvm	12 271	12 342	12 450	12 513
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	12 271	12 342	12 450	12 513
Räntekänslighet %	12,4	13,5	15,4	19,0

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter. För mer information om 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 för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna. I begreppet årsavgift ingår eventuella obligatoriska avgifter som visas i Not 2.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter per kvm för yta upplåten med bostadsrätt. I begreppet årsavgift ingår eventuella andra 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 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 per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder delat med totala årsavgifter delat med 100. I begreppet årsavgift ingår eventuella obligatoriska avgifter som visas i Not 2. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Årets förlust uppgår till -800 tkr. Föreningen har dock ett sparande på 244 kr/kvm, underhållsplanens rekommendation för sparandet ligger på 244kr/kvm på evig sikt. Styrelsen bedömer därför att årets negativa resultat inte påverkar föreningens möjligheter att fullgöra sina framtida ekonomiska åtaganden. För framtida ökning av drifts- och underhållskostnader kommer årsavgifterna justeras för att täcka dessa merkostnader.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	190 597 000	1 817 354	-5 505 235	-1 094 264
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 094 264	1 094 264
Reservering underhållsfond		1 400 000	-1 400 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-9 953	9 953	
Årets resultat				-691 130
Vid årets slut	190 597 000	3 207 401	-7 989 546	-691 130

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-6 599 498
Årets resultat	-691 130
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 400 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	9 953
Summa	-8 680 676

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 8 680 676**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 280 750	4 864 480
Övriga rörelseintäkter	Not 3	28 990	13 372
Summa rörelseintäkter		5 309 740	4 877 852
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 869 782	-2 084 647
Övriga externa kostnader	Not 5	-761 901	-707 688
Personalkostnader	Not 6	-96 420	-128 420
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 892 803	-1 887 064
Summa rörelsekostnader		-4 620 905	-4 807 819
Rörelseresultat		688 835	70 033
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	Not 8	133 244	140 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 688	587
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 527 898	-1 304 883
Summa finansiella poster		-1 379 965	-1 164 297
Resultat efter finansiella poster		-691 130	-1 094 264
Årets resultat		-691 130	-1 094 264



Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	244 593 558	246 371 570
Summa materiella anläggningstillgångar		244 593 558	246 371 570
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	34 000	34 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		34 000	34 000
Summa anläggningstillgångar		244 627 558	246 405 570
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		12 114	9 950
Övriga fordringar	Not 12	768	26 381
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	150 266	347 602
Summa kortfristiga fordringar		163 148	383 933
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	1 364 680	0
Summa kortfristiga placeringar		1 364 680	0
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	690 486	1 282 137
Summa kassa och bank		690 486	1 282 137
Summa omsättningstillgångar		2 218 313	1 666 070
Summa tillgångar		246 845 871	248 071 640



Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		190 597 000	190 597 000
Fond för yttre underhåll		3 207 401	1 817 354
Summa bundet eget kapital		193 804 401	192 414 354
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−7 989 546	−5 505 235
Årets resultat		−691 130	−1 094 264
Summa fritt eget kapital		−8 680 676	−6 599 498
Summa eget kapital		185 123 725	185 814 855
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	48 905 563	44 027 385
Summa långfristiga skulder		48 905 563	44 027 385
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	12 118 080	17 351 438
Leverantörsskulder		43 493	216 023
Övriga skulder	Not 17	5 011	−23 708
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	649 999	685 646
Summa kortfristiga skulder		12 816 583	18 229 400
Summa eget kapital och skulder		246 845 871	248 071 640



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	688 835	70 033
Avskrivningar	1 892 803	1 887 064
	2 581 638	1 957 097
Erhållen ränta	14 688	587
Erlagd ränta	-1 542 191	-1 182 095
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 054 135	775 589
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	220 785	-221 170
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-165 166	193 181
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 109 754	747 600
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-114 791	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-114 791	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-355 180	-355 180
Utdelning SFF	133 244	140 000
Inbetalda insatser/kapitaltillskott	0	322 077
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-221 936	106 897
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	773 028	854 497
Likvida medel vid årets början	1 282 137	428 715
Likvida medel vid årets slut	2 055 165	1 283 212
Kassa och Bank BR	2 055 165	1 282 137
	0	-1 075



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
Byggnad	Linjär	120

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*	4 619 040	4 211 334
Hyrer, lokaler	3 500	0
Hyrer, p-platser	294 800	294 400
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-700	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 800	-7 652
Vattenavgifter**	97 949	88 461
Elavgifter**	225 067	246 825
Övriga lokalintäkter	6 000	6 900
Övriga ersättningar	37 893	24 217
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	-5
Summa nettoomsättning	5 280 750	4 864 480

*I Årsavgifter, bostäder ingår värme, TV och internet, kallvatten och bostadstillägg i försäkringen.

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

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Erhållna skadestånd	28 650	0
Övriga rörelseintäkter	340	13 372
Summa övriga rörelseintäkter	28 990	13 372

Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	-9 953	-7 222
Reparationer	-71 628	-76 971
Arrendeavgifter	-37 860	-37 800
Samfällighetsavgifter **	-107 663	-769 936
Försäkringspremier	-107 289	-92 519
Kabel- och digital-TV	-211 898	-202 790
Återbäring från Riksbyggen	1 900	600
Serviceavtal	-85 469	-66 272
Obligatoriska besiktningar	-7 079	-40 769
Snö- och halkbekämpning	-94 356	-24 502
Förbrukningsinventarier*	-42 969	-6 537
Fordons- och maskinkostnader	0	-298
Vatten**	-156 913	-24 933
Fastighetsel**	-363 287	-280 676
Uppvärmning	-412 805	-379 779
Sophantering och återvinning**	-149 010	-50 968
Förvaltningsarvode drift	-13 503	-23 275
Summa driftskostnader	-1 869 782	-2 084 647

*inköp kassaskåp, lampor, bokhylla m.m

**Differensen beror på fusionen och avveckling av Trollberget i Sigtuna SFF.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode administration	-692 555	-525 198
Lokalkostnader	0	-15 938
IT-kostnader	-281	-19 979
Arvode, yrkesrevisorer	-21 250	-41 653
Övriga förvaltningskostnader	-12 275	-27 478
Kreditupplysningar	-180	-240
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 501	-4 990
Representation	-12 744	-14 723
Kontorsmateriel	-5 005	-6 742
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-1 380	0
Medlems- och föreningsavgifter	-3 400	-5 100
Bankkostnader	-3 330	-3 509
Övriga externa kostnader*	0	-42 140
Summa övriga externa kostnader	-761 901	-707 688

*kostnader för sammanslagningen

Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Styrelsearvoden	-80 600	-81 601
Sammanträdesarvoden	0	-22 397
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 600	-12 700
Sociala kostnader	-9 220	-11 722
Summa personalkostnader	-96 420	-128 420

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

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Avskrivning Byggnader	-1 887 064	-1 887 064
Avskrivning Markinventarier	-5 740	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 892 803	-1 887 064

Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Utdelning på aktier och andelar i dotterföretag	133 244	140 000
Summa resultat från andelar i koncernföretag	133 244	140 000

Överskott från Trollberget i Sigtuna SFF.

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 527 818	-1 304 764
Övriga räntekostnader	-80	-119
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 527 898	-1 304 883

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader	130 900 000	130 900 000
Mark	15 600 000	15 600 000
Byggnad RB Brf Trollberget 2	95 600 000	95 600 000
Mark RB Brf Trollberget 2	10 900 000	10 900 000
	253 000 000	253 000 000
Årets anskaffningar		
Markinventarier	114 791	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	253 114 791	253 000 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-3 907 256	-2 816 859
Byggnader RB Brf Trollberget 2	-2 721 174	-1 924 508
	-6 628 430	-4 741 367
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 887 064	-1 887 064
Årets avskrivning markinventarier	-5 740	0
	-1 892 803	-1 887 064
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-8 521 233	-6 628 430
Restvärde enligt plan vid årets slut	244 593 558	246 371 570
Varav		

Byggnader inkl. markinventarier	218 093 558	219 871 570
Mark	26 500 000	26 500 000

Taxeringsvärden

Bostäder	135 600 000	137 800 000
Totalt taxeringsvärde	135 600 000	137 800 000
<i>varav byggnader</i>	<i>115 000 000</i>	<i>112 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>20 600 000</i>	<i>25 800 000</i>

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Andra långfristiga fordringar	34 000	34 000
Summa andra långfristiga fordringar	34 000	34 000
<i>Andelar i Intresseföreningen Uppland</i>		

Not 12 Övriga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Skattekonto	624	616
Andra kortfristiga fordringar	0	25 621
Övriga kortfristiga fordringar	144	144
Summa övriga fordringar	768	26 381

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	37 367	32 555
Förutbetalda driftkostnader	0	15 705
Förutbetalt förvaltningsarvode	59 885	223 723
Förutbetald kabel-tv-avgift	15 952	15 801
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	4 496	4 496
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29 416	0
Förutbetald samfällighetsavgift	0	52 171
Förutbetalda hyreskostnader	3 150	3 150
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	150 266	347 602

Not 14 Övriga kortfristiga placeringar

	2025-08-31	2024-08-31
Kortfristiga placeringar	1 364 680	0
Summa övriga kortfristiga placeringar	1 364 680	0

Not 15 Kassa och bank

	2025-08-31	2024-08-31
Transaktionskonto	690 486	1 282 137
Summa kassa och bank	690 486	1 282 137

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	61 023 643	61 378 823
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-294 780	-224 804
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-11 823 300	-17 126 634
Långfristig skuld vid årets slut	48 905 563	44 027 385

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,17%	2024-09-02	8 525 545,00	-8 503 852,00	21 693,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,25%	2026-06-01	11 883 700,00	0,00	60 400,00	11 823 300,00
STADSHYPOTEK	1,17%	2026-09-01	8 601 089,00	0,00	43 604,00	8 557 485,00
STADSHYPOTEK	3,15%	2027-06-01	11 883 700,00	0,00	60 400,00	11 823 300,00
STADSHYPOTEK	2,72%	2028-09-01	8 601 089,00	0,00	43 604,00	8 557 485,00
STADSHYPOTEK	2,57%	2028-12-01	0,00	8 503 852,00	65 079,00	8 438 773,00
STADSHYPOTEK	3,56%	2029-06-01	11 883 700,00	0,00	60 400,00	11 823 300,00
Summa			61 378 823,00	10 901,00	355 180,00	61 023 643,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 294 780 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Långfristiga skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 59 247 743 kr

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 11 823 300 kr 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 17 Övriga skulder

	2025-08-31	2024-08-31
Lån under betalning	0	-25 621
Skuld för moms	5 011	1 913
Summa övriga skulder	5 011	-23 708

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna räntekostnader	108 495	122 788
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	48 053
Upplupna elkostnader	32 520	23 672
Upplupna vattenavgifter	25 732	11 228
Upplupna värmekostnader	16 027	16 124
Upplupna kostnader för renhållning	19 576	9 048
Upplupna revisionsarvoden	25 625	30 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 590	2 100
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	414 434	422 633
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	649 999	685 646

Not 19 Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckningar	62 403 000	62 403 000

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2025-10-28

Årsredovisningen undertecknas datum enligt elektronisk signatur.

Gösta Ohlsson,

Markku Nikula,

Anneli Häggblom,

Albert Henschel,

Alexandra Skytén,

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra elektroniska signaturer.

Kristian Segerstedt
Revisorssuppleant
Borev Revision AB

Eva-Britt Samuelsson
Förtroendevald revisor



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehållas 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 lämnas 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, fastighetsservice 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 Trollberget 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Bonum BRF Trollberget 1 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



Verifikat

Dokument-ID 09222115557563038300

Dokument

Årsredovisning - 2024-2025
Huvuddokument
24 sidor
Startades 2025-11-24 08:00:00 CET (+0100) av Samira Elmesjö (SE)
Färdigställt 2025-11-25 11:03:45 CET (+0100)

Initierare

Samira Elmesjö (SE)
Riksbyggen
samira.elmesioo@riksbyggen.se

Signerare

GÖSTA OHLSSON (GO)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "NILS GÖSTA OHLSSON"
Signerade 2025-11-24 09:31:23 CET (+0100)

Albert Henschel (AH)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Albert Stefan Henschel"
Signerade 2025-11-24 10:07:34 CET (+0100)

Kristian Segerstedt (KS)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kristian Lars Segerstedt"
Signerade 2025-11-25 11:03:45 CET (+0100)

Eva-Britt Samuelsson (ES)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva-Britt Astrid Doris Samuelsson"
Signerade 2025-11-25 08:04:47 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557563038300

1955 (12)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SARA ANNELI HÄGGBLOM"

Signerade 2025-11-24 11:02:39 CET (+0100)

Alexandra Skytén (AS)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Alexandra Eva Christina Skytén"

Signerade 2025-11-24 20:12:45 CET (+0100)

Markku Nikula (MN)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARKKU NIKULA"

Signerade 2025-11-24 12:51:57 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bonum Bostadsrättsförening Trollberget 1, org.nr 769634-3255

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bonum Bostadsrättsförening Trollberget 1 för räkenskapsåret 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den externa revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som extern 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 misstag.

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

Den externa revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bonum Bostadsrättsförening Trollberget 1 för räkenskapsåret 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 uttalanden

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 revisorssed i Sverige. Jag som extern 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 våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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, eller
- 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 externa revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna.

Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den externa 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Kristian Segerstedt
Extern revisor

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Eva-Britt Samuelsson
Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.11.2025 12:55

SENT BY OWNER:

Borev Revision • 25.11.2025 11:02

DOCUMENT ID:

rkGrs0g7-Zx

ENVELOPE ID:

SkroRgmWZg-rkGrs0g7-Zx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024-2025, Bonum Brf Trollberget 1. pdf

2 pages

SHA-512:

e3ad5c4a2ddca73ce4c229e04d70a85dd66d01c0ff0eb3
2d97504063f4c9d0bb09b3fc34deb8804c6b7160d5725b
31d4f52043da58ec24727916a9688c8b021b

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Kristian Lars Segerstedt	Signed	25.11.2025 11:04	eID	Swedish BankID (DOB: 1984/12/09)
kristian.segerstedt@borev.se	Authenticated	25.11.2025 11:04	Low	IP: 94.234.83.161
Eva-Britt Astrid Doris Samuelsson	Signed	25.11.2025 12:55	eID	Swedish BankID (DOB: 1949/09/26)
e-b.samuelsson@telia.com	Authenticated	25.11.2025 12:54	Low	IP: 2a02:1406:18a:f50:f919:dd28:2cab:349c

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed