

# Årsredovisning

Riksbyggen Brf  
Trollskogen  
Org nr: 764500-3679

2023-07-01 – 2024-06-30





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	11
Balansräkning.....	12
Balansräkning.....	13
Kassaflödesanalys.....	14
Noter.....	15





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Rbf Trollskogen får  
härmed upprätta årsredovisning för  
räkensårsåret

2023-07-01 till 2024-06-30

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Borås Stad.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Årets resultat är bättre än föregående år främst p.g.a. lägre driftkostnader kostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 9% till 7%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 6 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 49% till 138%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 162 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 562 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Guldkivlingen 1 och Ametistskivlingen 1 i Borås Stad. På fastigheterna finns 6 byggnader med 219 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1955 och 1957. Fastigheternas adress är Lindormsgatan 23-27 och 35-39 i Borås.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

**Lägenhetsfördelning**

<b>Standard</b>	<b>Antal</b>
1 rum och kokvrå	6
1 rum och kök	39
2 rum och kök	129
3 rum och kök	45

**Dessutom tillkommer**

<b>Användning</b>	<b>Antal</b>
Antal lokaler	3
Antal garage	51
Antal p-platser med el	35
Antal p-platser	44

Bostäder bostadsrätt	12 365 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	12 365 m <sup>2</sup>
Lokaler hyresrätt	370 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	370 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	167 652 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	167 652 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsskötsel	Riksbyggen
Arrendeavtal	Borås Stad
Kabel-tv	Tele2
Hissar (besiktning)	Inspecta
Hissar (service)	Vinga Hiss
El	Borås Elnät
NordIQ EcoComfort Energy AB	Energiprojekt
Passera	Nycklar, taggar och bokningstavlor

#### 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 572 tkr och planerat underhåll för 198 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i april 2024 och visar på ett underhållsbehov på 87 649 tkr för de närmaste 30 åren. Då föreningen tillämpar K3 kommer delar av underhållet att aktiveras som en tillgång. Ingen avsättning sker för dessa delar. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 404 tkr enligt underhållsplanen.

#### Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

##### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte	1993-1994
Fönsterbyte	2002-2003
Fasader	2012-2014
Modernisering av hissar	2016-2019
Fasader	2019-2021
Målning takfot	2021-2022
Reparationer balkong	2021-2022
Montering av brandvarnare	2022-2023
Montering av ny plåt samt nya nycklar i förråden	2022-2023
Installationer- energiprojekt	2022-2023
Montering av nya låshus samt dragknopp	2022-2023

**Årets utförda underhåll (i kr)**

Beskrivning	Belopp
Byte av belysningsarmaturer till LED	86 251
Montering av parkeringsskyltar samt stolpar	101 472
Övrigt	15 594

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

**Styrelse**

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Oldberg	Ordförande	2024
Stellan Östlingh	Vice ordförande	2025
Christian Oscarsson	Ledamot	2024
Nadja Garrote	Ledamot	2025
Reijo Jaatinen	Ledamot	2024
Soheil Taherpour	Ledamot	2025
Nicole Toro Fuentes	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anxhela Ziso	Suppleant	2024
Kristian Lundgren	Suppleant	2024
Maha Hassona	Suppleant Riksbyggen	

**Revisorer och övriga funktionärer**

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Arthur Kozak Audema Revision AB	Extern revisor Förtroendevald	
Karl Henry Andersson	revisor	

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Pernilla Rex Audema Revision AB	Revisorssuppleant Förtroendevald
Maria Dos Santos Baptista	revisorsuppleant

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ing-Marie Fridén	
Josefine Bjuvefors	

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



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört en framgångsrik omförhandling med banken gällande samtliga lån hos dem. Genom förhandlingarna har föreningen erhållit tre års amorteringsfritt, vilket ger ökat finansiellt utrymme att hantera de höga räntorna samt täcka föreningens utgifter och planerat underhåll.

Utöver detta har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 258 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 17 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 265 personer.

Senaste höjningen av årsavgifterna gjordes den 1 januari 2024 med 15%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgifter med ytterligare 10% samt samtliga objekten med 10% från och med 2025-01-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 843 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 23 st.)

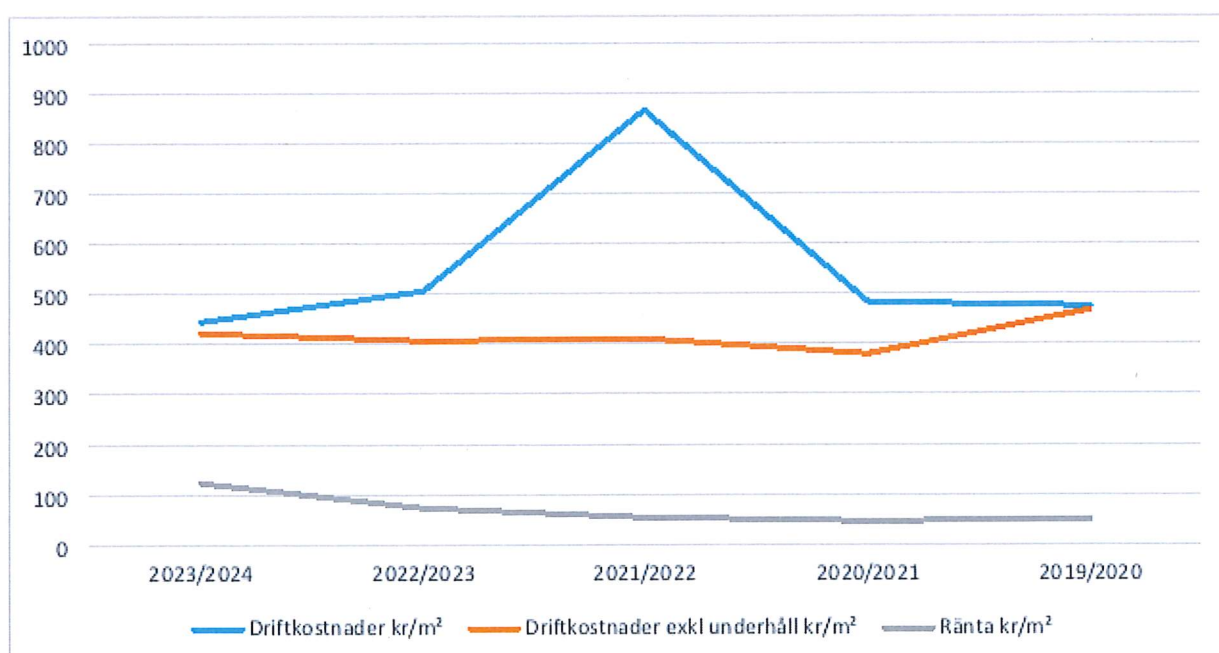
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	10 785	9 768	9 424	9 165	8 904
Rörelsens intäkter	10 882	9 846	9 565	9 221	14 318
Resultat efter finansiella poster*	-600	-1 743	-10 400	-967	6 251
Soliditet %*	-3	-2	1	13	19
Likviditet %	7	9	12	44	205
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	97	96	97	60
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	843	769	743	722	700
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	421	406	407	380	467
Energikostnad kr/kvm*	222	231	212	216	189
Reservering till underhållsfond kr/kvm	110	106	52	134	30
Sparande kr/kvm*	130	133	114	120	593
Ränta kr/kvm	121	72	52	46	50
Skuldsättning kr/kvm*	5 268	5 272	5 403	5 294	3 734
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 426	5 430	5 564	5 452	3 846
Räntekänslighet %*	6,4	7,1	7,5	7,6	5,5

\* obligatoriska nyckeltal



## Förbrukning

	2024-06-30	2023-06-30	2022-06-30	2021-06-30	2020-06-30
Fjärrvärme (MWh)	1 760	1 766	1 817	1 750	1 699
Vatten (kbm)	15 590	15 463	15 598	15 834	16 871
El (kWh)	179 376	226 677	239 667	255 793	257 943

## 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. Rekommenderat värde: 30 – 40%.

### 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.

Riktvärde: Lågt = <800 kr/kvm, normal = 800 – 1 000 kr/kvm, hög = 1000 kr/kvm

### Driftkostnad kr/kvm:

Beräknas på driftkostnader i not 4 delat med bostadsarea. Riktvärde: 200 – 500 kr/kvm, riksgenomsnitt = 350 kr/kvm.

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el. Normalvärde: 200 kr/kvm.

### 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.

Riktvärde: Lågt = <120 kr/kvm, medel minus = 121 – 200 kr/kvm, medel plus = 201 – 300 kr/kvm, högt = >301 kr/kvm.

### 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. Riktvärde: Lågt = <3000 kr/kvm, normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm, hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm, mycket hög = >15 000 kr/kvm.

#### 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. Riktvärde: Låg = <5%, normal = 5 – 9%, hög = 9 – 15%, mycket hög = >15%.

## Upplysning vid förlust

Föreningen har betydlig högre driftkostnader och räntekostnader och detta leder till negativt resultat för 2023–2024. Föreningen visar god förmåga att kunna finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Årsavgifter har höjts med 15% från och med 2024-01-01, och ytterligare en höjning med 10% har beslutats från och med 1 januari 2025.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	327 555	67 280	90 562	-1 743 355
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 743 355	1 743 355
Reservering underhållsfond		1 404 000	-1 404 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-197 678	197 678	
Årets resultat				-599 636
Vid årets slut	327 555	1 273 602	-2 859 115	-599 636

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 652 793
Årets resultat	-599 636
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 404 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	197 678
<b>Summa</b>	<b>-3 458 750</b>

Att balansera i ny räkning i kr - 3 458 750

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	10 785 010	9 767 524
Övriga rörelseintäkter	Not 3	96 945	78 682
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>10 881 955</b>	<b>9 846 206</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-5 564 714	-6 447 069
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 093 923	-2 003 315
Personalkostnader	Not 6	-140 425	-77 061
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 161 997	-2 152 344
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>9 961 059</b>	<b>-10 679 789</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>920 896</b>	<b>-833 583</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	6 570
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	18 786	828
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 539 317	-917 171
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 520 531</b>	<b>-909 773</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-599 636</b>	<b>-1 743 355</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-599 636</b>	<b>-1 743 355</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	63 829 996	65 886 692
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	1 180	32 600
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>63 831 176</b>	<b>65 919 292</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	329 000	329 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>329 000</b>	<b>329 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>64 160 176</b>	<b>66 248 292</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		22 479	29 812
Övriga fordringar	Not 13	68 234	63 361
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	610 791	694 390
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>701 504</b>	<b>787 563</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	2 482 861	1 182 967
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 482 861</b>	<b>1 182 967</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 185 545</b>	<b>1 970 530</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>67 344 541</b>	<b>68 218 822</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2024-06-30	2023-06-30	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	327 555	327 555	
Fond för yttre underhåll	1 273 601	67 280	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>1 601 156</b>	<b>394 835</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-2 859 114	90 562	
Årets resultat	-599 636	-1 743 355	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-3 458 750</b>	<b>-1 652 793</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>-1 857 594</b>	<b>-1 257 958</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	24 608 550	47 144 800
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>24 608 550</b>	<b>47 144 800</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	42 479 431	19 992 640
Leverantörsskulder		680 459	775 182
Skatteskulder		23 469	26 548
Övriga skulder	Not 17	118 489	250 965
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 291 736	1 286 645
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>44 593 584</b>	<b>22 331 980</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>67 344 541</b>	<b>68 218 822</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	920 896	-833 583
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 161 997	2 152 344
	<b>3 082 892</b>	<b>1 318 761</b>
Erhållen ränta	18 786	7 398
Erlagd ränta	-1 579 800	-790 379
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 521 878</b>	<b>535 781</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning -, minskning +)	0	-1 180
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	86 059	-57 831
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-184 704	153 645
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 423 233</b>	<b>630 415</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Investeringar i byggnader och mark	-105 300	0
Investeringar i pågående byggnation	31 420	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-73 880</b>	<b>0</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån		-1 696 518
Upptagna lån	-49 459	30 541
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-49 459</b>	<b>-1 665 977</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	1 299 894	-1 035 562
Likvida medel vid årets början	1 182 967	2 218 530
Likvida medel vid årets slut	2 482 861	1 182 967
Kassa och Bank BR	2 482 861	1 182 967

---

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3)

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

### Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

### Värderingsprinciper m.m.

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

### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Hiss	Linjär	40
Nya p-platser	Linjär	20
Fasader	Linjär	40
Tak/fasader/stammar/badrum	Linjär	46

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

### Not 2 Nettoomsättning

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Årsavgifter, bostäder	10 426 110	9 512 184
Hyror, bostäder	1 128	1 128
Hyror, lokaler	95 512	73 600
Hyror, garage	194 017	174 040
Hyror, p-platser	143 318	83 468
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-54 428	-51 405
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-15 667	-18 008
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 980	-3 800
Rabatter	0	-3 683
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>10 785 010</b>	<b>9 767 524</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Övriga ersättningar	64 214	40 027
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-15	-8
Övriga rörelseintäkter	19 958	38 663
Försäkringsersättningar	12 788	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>96 945</b>	<b>78 682</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-197 678	-1 282 721
Reparationer	-572 063	-445 804
Självrisk	-26 200	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-363 490	-352 548
Arrendeavgifter	-127 177	-84 584
Försäkringspremier	-115 798	-107 778
Kabel- och digital-TV	-337 296	-328 702
Återbäring från Riksbyggen	2 100	18 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-119 700	-173 787
Serviceavtal	-280 563	-115 159
Obligatoriska besiktningar	-10 318	-9 995
Bevakningskostnader	-66 615	-92 939
Förbrukningsinventarier	-34 954	-17 268
Vatten	-708 450	-679 401
Fastighetsel	-344 114	-625 452
Uppvärmning	-1 780 567	-1 635 422
Sophantering och återvinning	-437 392	-426 307
Förvaltningsarvode drift	-44 440	-87 303
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-5 564 714</b>	<b>-6 447 069</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode administration	-1 965 713	-1 878 451
Arvode, yrkesrevisorer	-23 750	-22 500
Övriga förvaltningskostnader	-45 254	-31 693
Kreditupplysningar	0	-1 396
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-25 588	-38 200
Kontorsmateriel	0	-4 177
Telefon och porto	-10 246	-7 588
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-12	0
Medlems- och föreningsavgifter	-13 140	-13 140
Bankkostnader	-9 366	-6 170
Övriga externa kostnader	-855	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-2 093 923</b>	<b>-2 003 315</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Styrelsearvoden	-24 150	-24 150
Sammanträdesarvoden	-51 168	-25 440
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-36 120	-11 340
Sociala kostnader	-28 987	-16 131
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-140 425</b>	<b>-77 061</b>

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

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Avskrivning Byggnader	-2 120 908	-2 111 256
Avskrivning Markanläggningar	-41 088	-41 088
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-2 161 997</b>	<b>-2 152 344</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	6 273	8
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	10 360	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	663	265
Övriga ränteintäkter	1 490	555
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>18 786</b>	<b>828</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-1 537 596	-915 962
Övriga räntekostnader	-521	-724
Övriga finansiella kostnader	-1 200	-485
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-1 539 317</b>	<b>-917 171</b>

**Not 10 Byggnader och mark**
**Anskaffningsvärden**

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	80 304 758	80 304 758
Mark	5 659 650	5 659 650
Tomtmark	0	
Markanläggning	821 765	821 765
	<b>86 786 173</b>	<b>86 786 173</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader	105 300	0
	<b>105 300</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>86 891 473</b>	<b>86 786 173</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-20 570 775	-18 459 520
Markanläggningar	-328 705	-287 617
	<b>-20 899 480</b>	<b>-18 747 137</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-2 120 908	-2 111 256
Årets avskrivning markanläggningar	-41 088	-41 088
	<b>-2 152 344</b>	<b>-2 152 344</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-23 061 476</b>	<b>-20 899 481</b>
<b>Ackumulerade upp- och nedskrivningar</b>		
Uppskrivningar hänförliga till sålda/utrangerade fastigheter	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>63 829 997</b>	<b>65 886 692</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	57 718 375	59 733 982
Mark	5 659 650	5 659 650
Markanläggningar	451 972	493 060
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	167 000 000	167 000 000
Lokaler	652 000	652 000

<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>167 652 000</b>	<b>167 652 000</b>
varav byggnader	115 652 000	115 652 000
varav mark	52 000 000	52 000 000

**Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
<b>Vid årets början</b>	<b>32 600</b>	<b>32 600</b>
Årets anskaffningar	0	0
Årets aktivering*	-31 420	0
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>1 180</b>	<b>32 600</b>

<b>Vid årets slut</b>	<b>1 180</b>	<b>32 600</b>
-----------------------	--------------	---------------

\*aktivering avser en korrigering för fel bokning som är äntligen ett underhåll.

**Not 12 Andra långfristiga fordringar**

	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
657 kapitalbevis i Intresseföreningen	329 000	329 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>329 000</b>	<b>329 000</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Skattekonto	68 234	63 361
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>68 234</b>	<b>63 361</b>



**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-06-30	2023-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	59 582	56 217
Förutbetalda driftkostnader	15 825	14 858
Förutbetalt förvaltningsarvode	404 687	478 223
Förutbetald kabel-tv-avgift	65 102	83 511
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	65 595	61 582
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>610 791</b>	<b>694 390</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	2024-06-30	2023-06-30
Bankmedel	2 482 861	1 182 967
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 482 861</b>	<b>1 182 967</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	67 087 981	67 137 440
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-42 279 431	-18 667 640
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-200 000	-1 325 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>24 608 550</b>	<b>47 144 800</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats <sup>*</sup>	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,82%	2023-12-01	6 562 500,00	-6 475 000,00	87 500,00	0,00
STADSHYPOTEK	3,74%	2024-03-01	6 431 250,00	-6 343 750,00	87 500,00	0,00
SBAB	0,82%	2024-04-18	5 668 349,00	-5 656 931,00	11 418,00	0,00
NORDEA	4,17%	2024-09-03	0,00	6 343 750,00	0,00	6 343 750,00
NORDEA	4,27%	2024-09-04	0,00	6 475 000,00	0,00	6 475 000,00
NORDEA	4,40%	2024-10-18	0,00	5 656 931,00	0,00	5 656 931,00
STADSHYPOTEK	0,73%	2024-12-01	7 862 700,00	0,00	50 000,00	7 812 700,00
SBAB	0,85%	2025-05-09	3 441 050,00	0,00	200 000,00	3 241 050,00
STADSHYPOTEK	0,82%	2025-06-01	6 475 000,00	0,00	87 500,00	6 387 500,00
STADSHYPOTEK	4,33%	2025-06-01	6 650 000,00	0,00	87 500,00	6 562 500,00
STADSHYPOTEK	0,74%	2026-03-30	6 650 000,00	0,00	87 500,00	6 562 500,00
SBAB	4,58%	2026-07-14	0,00	1 200 000,00	120 000,00	1 080 000,00
SBAB	3,78%	2026-09-10	5 050 000,00	0,00	100 000,00	4 950 000,00
STADSHYPOTEK	1,65%	2027-01-30	2 875 000,00	0,00	50 000,00	2 825 000,00
SBAB	3,74%	2027-05-19	3 441 050,00	0,00	200 000,00	3 241 050,00
STADSHYPOTEK	1,35%	2029-06-01	6 000 000,00	0,00	50 000,00	5 950 000,00
<b>Summa</b>			<b>67 106 899,00</b>	<b>1 200 000,00</b>	<b>1 218 918,00</b>	<b>67 087 981,00</b>

\*Senast kända räntesatser

*Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordea, SBAB och Stadshypotek lån om 42 279 431 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

	2024-06-30	2023-06-30
Lån under betalning	0	158 338
Medlemmarnas reparationsfonder	59 883	61 647
Skuld sociala avgifter och skatter	58 606	31 100
Avräkning hyror och avgifter	0	-120
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>118 489</b>	<b>250 965</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna räntekostnader	134 484	174 967
Upplupna driftskostnader	1 050	10 993
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	15 528
Upplupna elkostnader	41 862	49 127
Upplupna vattenavgifter	70 055	56 469
Upplupna värmekostnader	97 534	69 442
Upplupna kostnader för renhållning	27 972	34 745
Upplupna styrelsearvoden	5 511	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	47 298
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 594	946
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	891 674	827 130
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 291 736</b>	<b>1 286 645</b>

**Not 19 Ställda säkerheter**

	2024-06-30	2023-06-30
Företagsinteckning	71 203 700	71 203 700

**Not 20 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Per Oldberg

\_\_\_\_\_  
Stellan Östlingh

\_\_\_\_\_  
Nadja Garrote

\_\_\_\_\_  
Reijo Jaatinen

\_\_\_\_\_  
Christian Oscarsson

\_\_\_\_\_  
Soheil Taherpour

\_\_\_\_\_  
Nicole Toro Fuentes

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

\_\_\_\_\_  
Arthur Kozak  
Audema Revision AB

\_\_\_\_\_  
Karl Henry Andersson  
Förtroendevald revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollskogen, org.nr. 764500-3679

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollskogen för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30.

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 30 juni 2024 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 *Revisorn från Audema Revisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Audema Revision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2022-07-01 -- 2023-06-30, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-12-01 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

#### 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorn från Audema Revisions ansvar

Jag har utfört 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, 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 revisionsned 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. Risker 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 utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

#### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollskogen för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Audema Revision har i övrigt fullgjort sitt 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn från Audema Revision 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 revisorn från Audema Revisions professionella 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 överträdelse 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.

Vår revisionsberättelse har lämnats med digital signering där signeringsdatumet erhålls från signeringsverket.

.....

Arthur Kozak  
Audema Revision AB

.....

Karl-Henry Andersson  
Förtroendevald revisor



---

# Rbf Trollskogen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Rbf Trollskogen 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](http://www.riksbyggen.se)

