

# Årsredovisning

Riksbyggen  
Bostadsrättsförening  
Trollskogen  
Org nr: 764500–3679

2024-07-01 – 2025-06-30



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning .....	10
Balansräkning .....	11
Balansräkning .....	12
Kassaflödesanalys.....	13
Noter .....	14



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Rbf Trollskogen får  
härmed upprätta årsredovisning för  
räkensårsåret

2024-07-01 till 2025-06-30

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har 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 kostnader för underhåll och höjning av årsavgifter.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 7% till 10%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 5 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 138% till 201%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 166 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 612 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Guldskivlingen 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

Standard	Antal
1 rum och kokvrå	6
1 rum och kök	39
2 rum och kök	129
3 rum och kök	45



**Dessutom tillkommer**

Användning	Antal
Antal lokaler	3
Antal garage	53
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	149 794 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	167 652 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

**Föreningen har ingått följande avtal:**

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsskötsel	Riksbyggen
Vicevärd	Soheil Taherpour
Västporten	Snöröjning och halkbekämpning
Arrendeavtal	Borås Stad
Kabel-tv	Sappa
Hissar (besiktning)	Inspecta
Hissar (service)	Motum/Vinga Hiss
El	Borås Elnät
Drift av undercentral och ventilation	NordIQ EcoComfort Energy AB
Nycklar, taggar och bokningstavlor	Passera
P-platser bevakning och rondering	Securitas



## 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 524 tkr och planerat underhåll för 199 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 maj 2025 och visar på ett underhållsbehov på 134 662 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 855 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
Byte av belysningsarmaturer till LED	2023-2024
Montering av parkeringsskyltar samt stolpar	2023-2024

### Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installation av nya armaturer med belysning	127 219
Markytor- parkeringsskyltar	6 991
Installation Ytterbelysning/fasad	64 375



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	2025
Stellan Östlingh	Vice ordförande	2025
Christian Oscarsson	Ledamot	2026
Reijo Jaatinen	Ledamot	2026
Soheil Taherpour	Ledamot	2025
Nadja Garrote	Ledamot	2025
Nicole Toro Fuentes	Ledamot Riksbyggen	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anxhela Ziso	Suppleant	2025
Kristian Lundgren	Suppleant	2025
Maha Hassona	Suppleant Riksbyggen	2025

#### Revisorer och övriga funktionärer

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

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Pernilla Rex Audema Revision AB	Revisorssuppleant
André Aziz	Förtroendevald revisorssuppleant

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

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen tecknat ett nytt avtal om Vicevärdsavtal med Soheil Taherpour, avtalet skrevs i december 2024. Under året har föreningen även omförhandlat sju befintliga lån, varav tre lån ligger med rörlig ränta. Resterande fyra lån har slagits samman och lagts om till två separat större lån.

Styrelsen har även skrivit ett RBO-avtal med ombyggnadsavdelning på Riksbyggen för att bygga ett nytt gemensamt miljörum för grovsopor, ett nytt övernattningsrum, 4 st stationer med underjordsbehållare för hushållsavfall och 16 st nya parkeringsplatser och förbereda dessa för elbilsladdning. Projektet förväntas starta hösten 2025.

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 265 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 264 personer.

Senaste höjningen av årsavgifterna gjordes den 1 januari 2025 med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgift höja årsavgiften för samtliga objekt med totalt 3%. Höjningen sker i två steg: 1,5 % från och med 2026-01-01 och ytterligare 1,5 % från och med 2026-07-01. Syftet är att alla eventuella kommande höjningar ska gälla från och med början av varje nytt räkenskapsår för föreningen.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 947 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)



# Flerårsöversikt

## Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning* <sup>^</sup>	12 269	10 785	9 768	9 424	9 165
Rörelsens intäkter	12 278	10 882	9 846	9 565	9 221
Resultat efter finansiella poster*	445	-600	-1 743	-10 400	-967
Soliditet % *	-2	-3	-2	1	13
Likviditet % inklusive nästa års omförhandling av lån	10	7	9	12	44
Likviditet % exklusive nästa års omförhandling av lån	201	138	49	90	158
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	96	97	96	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	947	843	769	743	722
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	454	421	406	407	380
Energikostnad kr/kvm*	224	222	231	212	216
Reservering till underhållsfond kr/kvm	67	110	106	52	134
Sparande kr/kvm*	202	130	133	114	120
Ränta kr/kvm	130	121	72	52	46
Skuldsättning kr/kvm*	5 219	5 268	5 272	5 403	5 294
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 375	5 426	5 430	5 564	5 452
Räntekänslighet % *	5,6	6,4	7,1	7,5	7,6

\* obligatoriska nyckeltal

<sup>^</sup> Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas (årsavgifter, avgifter för lokaler, p-platser och garage), har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. 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.

## 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%.

**Likviditet inklusive kortfristiga skulder:** Beräknas på totala omsättningstillgångar delat med totala kortfristiga skulder. Likviditeten minskar när den kortfristiga skulder ökar.

### 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: Låg = <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: Låg = <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%.

# Förbrukning

	2025-06-30	2024-06-30	2023-06-30	2022-06-30	2021-06-30
Fjärrvärme (MWh)	1 628	1 760	1 766	1 817	1 750
Vatten (kbm)	14 853	15 590	15 463	15 598	15 834
El (kWh)	173 206	179 376	226 677	239 667	255 793

# Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	327 555	1 273 601	-2 859 114	-599 636
Disposition enl. årsstämmobeslut			-599 636	599 636
Reservering underhållsfond		855 000	-855 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-198 585	198 585	
Årets resultat				445 253
Vid årets slut	327 555	1 930 016	-4 115 165	445 253

# Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 458 750
Årets resultat	445 253
Årets fondreservering enligt stadgarna	-855 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	198 585
<b>Summa</b>	<b>-3 669 912</b>

Styrelsen föreslår  
följande  
behandling av  
den ansamlade  
förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 3 669 912

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	12 268 541	10 785 010
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 087	96 945
<b>Summa</b>		<b>12 277 628</b>	<b>10 881 955</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-5 716 047	-5 564 714
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 114 976	-2 093 923
Personalkostnader	Not 6	-243 599	-140 425
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 166 424	-2 161 997
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-10 241 047</b>	<b>-9 961 059</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 036 581</b>	<b>920 896</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	64 052	18 786
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 655 380	-1 539 317
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 591 328</b>	<b>-1 520 531</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>445 253</b>	<b>-599 636</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>445 253</b>	<b>-599 636</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2024-07-01	2023-07-01
		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	61 805 571	63 829 996
Pågående ny-och ombyggnation samt förskott		1 180	1 180
Summa materiella anläggningstillgångar		61 806 751	63 831 176
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 11	328 500	329 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		328 500	329 000
Summa anläggningstillgångar		62 135 251	64 160 176
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		11 783	22 479
Övriga fordringar	Not 12	76 805	68 234
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	285 841	610 791
Summa kortfristiga fordringar		374 429	701 504
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	4 620 927	2 482 861
Summa kassa och bank		4 620 927	2 482 861
Summa omsättningstillgångar		4 995 356	3 185 545
Summa tillgångar		67 130 607	67 344 541





# Balansräkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		327 555	327 555
Fond för yttre underhåll		1 930 017	1 273 601
Summa bundet eget kapital		2 257 572	1 601 156
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 115 165	-2 859 114
Årets resultat		445 253	-599 636
Summa fritt eget kapital		-3 669 912	-3 458 750
Summa eget kapital		-1 412 340	-1 857 594
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	17 206 050	24 608 550
Summa långfristiga skulder		17 206 050	24 608 550
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	49 261 931	42 479 431
Leverantörsskulder		474 214	680 459
Skatteskulder		44 287	23 469
Övriga skulder		158 415	118 489
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 398 051	1 291 736
Summa kortfristiga skulder		51 336 897	44 593 584
Summa eget kapital och skulder		67 130 607	67 344 541



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
<strong>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</strong>		
Rörelseresultat	2 036 581	920 896
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 166 424	2 161 997
	<strong>4 203 005</strong>	<strong>3 082 892</strong>
Erhållen ränta	39 156	18 786
Erlagd ränta	-1 638 982	-1 579 800
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</strong>	<strong>2 603 180</strong>	<strong>1 521 878</strong>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	351 971	86 059
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-68 725	-184 704
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten</strong>	<strong>2 899 566</strong>	<strong>1 423 233</strong>
<strong>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</strong>		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	500	0
Investeringar i byggnader och mark	-142 000	-105 300
Investeringar i pågående byggnation	0	31 420
<strong>Kassaflöde från investeringsverksamheten</strong>	<strong>-141 500</strong>	<strong>-73 880</strong>
<strong>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</strong>		
Amortering av lån	-620 000	-49 459
<strong>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</strong>	<strong>-620 000</strong>	<strong>-49 459</strong>
<strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>		
Årets kassaflöde	2 138 066	1 299 894
Likvida medel vid årets början	2 482 861	1 182 967
Likvida medel vid årets slut	4 620 927	2 482 861



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

### 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

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	11 678 924	10 426 110
Hyreslägenheter	32 400	1 128
Hyrer, lokaler	46 909	95 512
Hyrer, garage	260 096	194 017
Hyrer, p-platser	171 705	143 318
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-54 428
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	0	-15 667
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-4 980
Rabatter	-3 920	0
Pant, överlåtelse och andrahandsuthyrning	82 444	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-17	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>12 268 541</b>	<b>10 785 010</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Övriga ersättningar	0	64 214
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-15
Övriga rörelseintäkter	9 087	19 958
Försäkringsersättningar	0	12 788
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>9 087</b>	<b>96 945</b>



**Not 4 Driftskostnader**

	<b>2024-07-01 2025-06-30</b>	<b>2023-07-01 2024-06-30</b>
Underhåll	-198 585	-197 678
Reparationer	-524 063	-572 063
Självrisk	-11 400	-26 200
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-385 496	-363 490
Arrendeavgifter	-132 222	-127 177
Försäkringspremier	-128 986	-115 798
Kabel- och digital-TV	-262 005	-337 296
Återbäring från Riksbyggen	5 700	2 100
Systematiskt brandskyddsarbete (exklusivt skyddsrum)	-44 037	-119 701
Serviceavtal	-367 540	-280 563
Obligatoriska besiktningar	-10 743	-10 318
Bevakningskostnader	-68 543	-66 615
Snö- och halkbekämpning	-20 738	0
Förbrukningsmaterial	-69 160	-34 954
Vatten	-748 778	-708 450
Fastighetsel	-328 094	-344 114
Uppvärmning	-1 757 855	-1 780 567
Sophantering och återvinning	-556 643	-437 392
Förvaltningsarvode drift	-106 859	-44 440
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-5 716 047</b>	<b>-5 564 714</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-1 577 104	-1 965 713
IT-kostnader	-3 908	0
Arvode, yrkesrevisorer	-26 250	-23 750
Övriga förvaltningskostnader	-64 695	-45 254
Kreditupplysningar	-8 247	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-18 561	-25 588
Kontorsmateriel	-9 609	0
Telefon och porto	-10 920	-10 246
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-13 855	-12
Medlems- och föreningsavgifter	-13 140	-13 140
Medlemskap i Bostadsrätterna	-5 280	0
Konsultarvoden	-70 741	0
Bankkostnader	-10 651	-9 366
Vicevårdsavtal	-281 350	-855
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-2 114 976</b>	<b>-2 093 923</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	-37 380	-24 150
Sammanträdesarvoden	-70 494	-51 168
Arvode till förtroendevald revisor	-5 884	
Styrelse ersättningar utöver ordinära arvode (inkl. timarvoden för övrigt arbete)	-82 438	-36 120
Sociala kostnader	-47 403	-28 987
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-243 599</b>	<b>-140 425</b>

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

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-2 121 786	-2 120 908
Avskrivning Markanläggningar	-41 088	-41 088
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-2 162 874</b>	<b>-2 161 997</b>



**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2024-07-01</b> <b>2025-06-30</b>	<b>2023-07-01</b> <b>2024-06-30</b>
Ränteintäkter från bankkonton	4 821	6 273
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	58 102	10 360
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	663
Övriga ränteintäkter	1 129	1 490
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>64 052</b>	<b>18 786</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2024-07-01</b> <b>2025-06-30</b>	<b>2023-07-01</b> <b>2024-06-30</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-1 653 880	-1 537 596
Övriga räntekostnader	0	-521
Övriga finansiella kostnader	-1 500	-1 200
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-1 655 380</b>	<b>-1 539 317</b>



**Not 10 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	80 410 058	80 304 758
Mark	5 659 650	5 659 650
Markanläggning	821 765	821 765
	<b>86 891 473</b>	<b>86 786 173</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader *årets aktivering avser kullstenar*	142 000	105 300
	<b>142 000</b>	<b>105 300</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>87 033 473</b>	<b>86 891 473</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-22 691 683	-20 570 775
Markanläggningar	-369 793	-328 705
	<b>-23 061 477</b>	<b>-20 899 480</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-2 120 908	-2 120 908
Årets avskrivning markanläggningar	-41 088	-41 088
	<b>-2 161 996</b>	<b>-2 161 996</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-25 182 384</b>	<b>-23 061 476</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>61 709 089</b>	<b>63 829 997</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	55 739 467	57 718 375
Mark	5 659 650	5 659 650
Markanläggningar	549 333	451 972
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	149 000 000	167 000 000
Lokaler	794 000	652 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>149 794 000</b>	<b>167 652 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>109 794 000</i>	<i>115 652 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>40 000 000</i>	<i>52 000 000</i>



**Not 11 Andra långfristiga fordringar**

	2025-06-30	2024-06-30
657 kapitalbevis i Intresseföringen	328 500	329 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>328 500</b>	<b>329 000</b>

**Not 12 Övriga fordringar**

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	76 805	68 234
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>76 805</b>	<b>68 234</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	24 896	0
Förutbetalda försäkringspremier	69 404	59 582
Förutbetalda driftkostnader	54 590	15 825
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	404 687
Förutbetald kabel-tv-avgift	65 043	65 102
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	71 908	65 595
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>285 841</b>	<b>610 791</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel	4 620 927	2 482 861
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>4 620 927</b>	<b>2 482 861</b>



## Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	66 467 981	67 087 981
Kortfristig del av låneskuld	-49 261 931	-42 479 431
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>17 206 050</b>	<b>24 608 550</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK		2024-12-01	7 812 700,00	-7 812 700,00	0,00	0,00
NORDEA	2,69%	2025-03-02	6 475 000,00	-6 475 000,00	0,00	0,00
SBAB	3,78%	2025-05-09	3 241 050,00	-3 041 050,00	200 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,35%	2025-06-01	6 562 500,00	-6 562 500,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,65%	2025-06-01	6 387 500,00	-6 387 500,00	0,00	0,00
NORDEA	2,70%	2025-09-15	6 343 750,00	-6 343 750,00	0,00	0,00
NORDEA	2,70%	2026-01-20	5 656 931,00	0,00	0,00	5 656 931,00
NORDEA	2,50%	2025-11-28	0,00	14 287 700,00	0,00	14 287 700,00
STADSHYPOTEK	0,74%	2026-03-30	6 562 500,00	0,00	0,00	6 562 500,00
NORDEA	2,69%	2026-05-29	0,00	15 991 050,00	0,00	15 991 050,00
NORDEA	2,50%	2026-06-15	0,00	6 343 750,00	0,00	6 343 750,00
SBAB	4,58%	2026-07-14	1 080 000,00	0,00	120 000,00	960 000,00
SBAB	3,78%	2026-09-10	4 950 000,00	0,00	100 000,00	4 850 000,00
STADSHYPOTEK	1,65%	2027-01-30	2 825 000,00	0,00	0,00	2 825 000,00
SBAB	3,74%	2027-05-19	3 241 050,00	0,00	200 000,00	3 041 050,00
STADSHYPOTEK	1,35%	2029-06-01	5 950 000,00	0,00	0,00	5 950 000,00
<b>Summa</b>			<b>67 087 981,00</b>	<b>0,00</b>	<b>620 000,00</b>	<b>66 467 981,00</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 49 261 931 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 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna räntekostnader	150 882	134 484
Upplupna driftskostnader	0	1 050
Upplupna elkostnader	22 091	41 862
Upplupna vattenavgifter	68 761	70 055
Upplupna värmekostnader	73 431	97 534
Upplupna kostnader för renhållning	41 162	27 972
Upplupna styrelsearvoden	0	5 511
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	-40 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 435	61 594
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 026 149	891 674
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 384 911</b>	<b>1 291 736</b>

**Not 17 Ställda säkerheter**

	2025-06-30	2024-06-30
Företagsinteckning	71 203 700	71 203 700

**Not 18 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 19 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

Årsredovisningens innehåll blev klart den XX september 2025.

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

\_\_\_\_\_  
Stellan Östlingh

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

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

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

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

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

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025

\_\_\_\_\_  
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 2024-07-01—2025-06-30.

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 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. Revisoremas 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.

#### 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 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, förfälskning, 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 2024-07-01—2025-06-30 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 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. 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 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 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 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.

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

Arthur Kozak  
Audema Revision AB

Karl-Henry Andersson  
Förtroendevald revisor

# Rbf Trollskogen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Riksbyggen Brf 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)

