

Årsredovisning

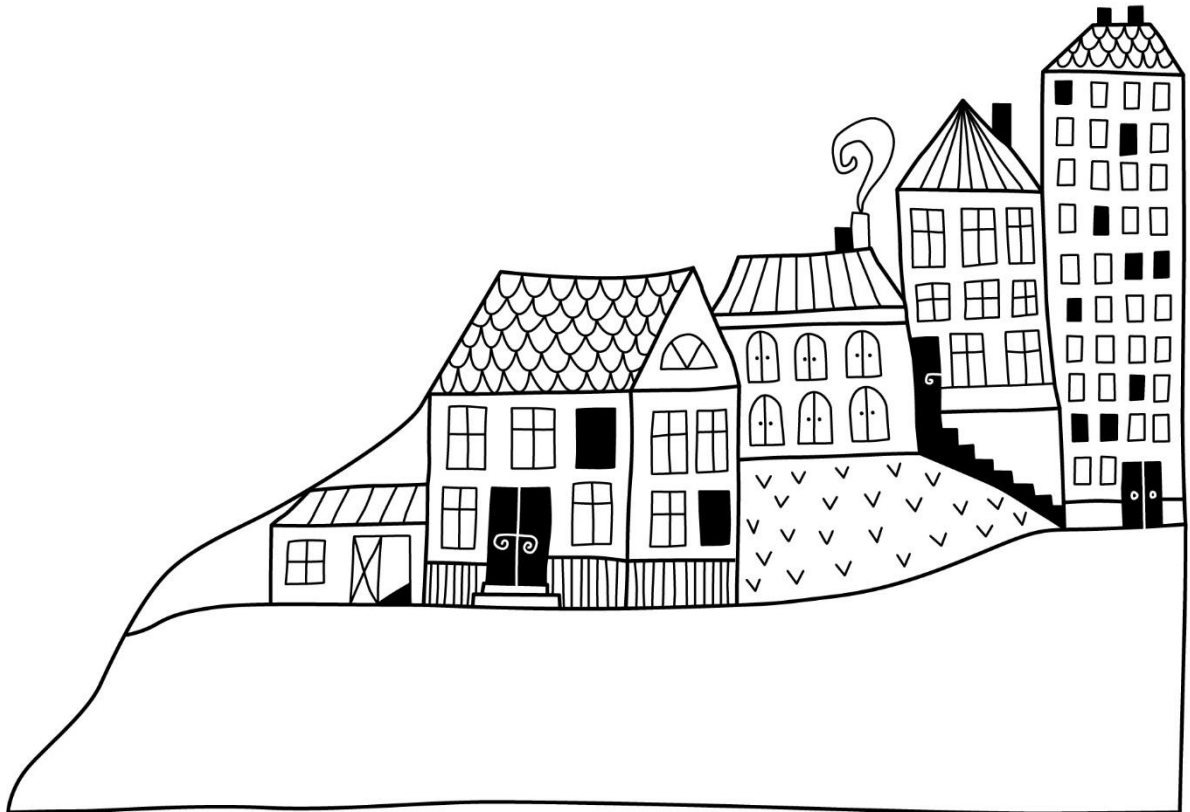
Riksbyggen Brf
Trollskogen
Org nr: 764500-3679

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
räkenskapsåret

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 Guldskevlingen 1 och Ametistskevlingen 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	51
Antal p-platser med el	35
Antal p-platser	44

Bostäder bostadsrätt	12 365 m ²
Total bostadsarea	12 365 m ²
Lokaler hyresrätt	370 m ²
Total lokalarea	370 m ²

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	
Karl Henry Andersson	Förtroendevald revisor	

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Pernilla Rex Audema Revision AB	Revisorssuppleant
Maria Dos Santos Baptista	Förtroendevald 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/m²/år.

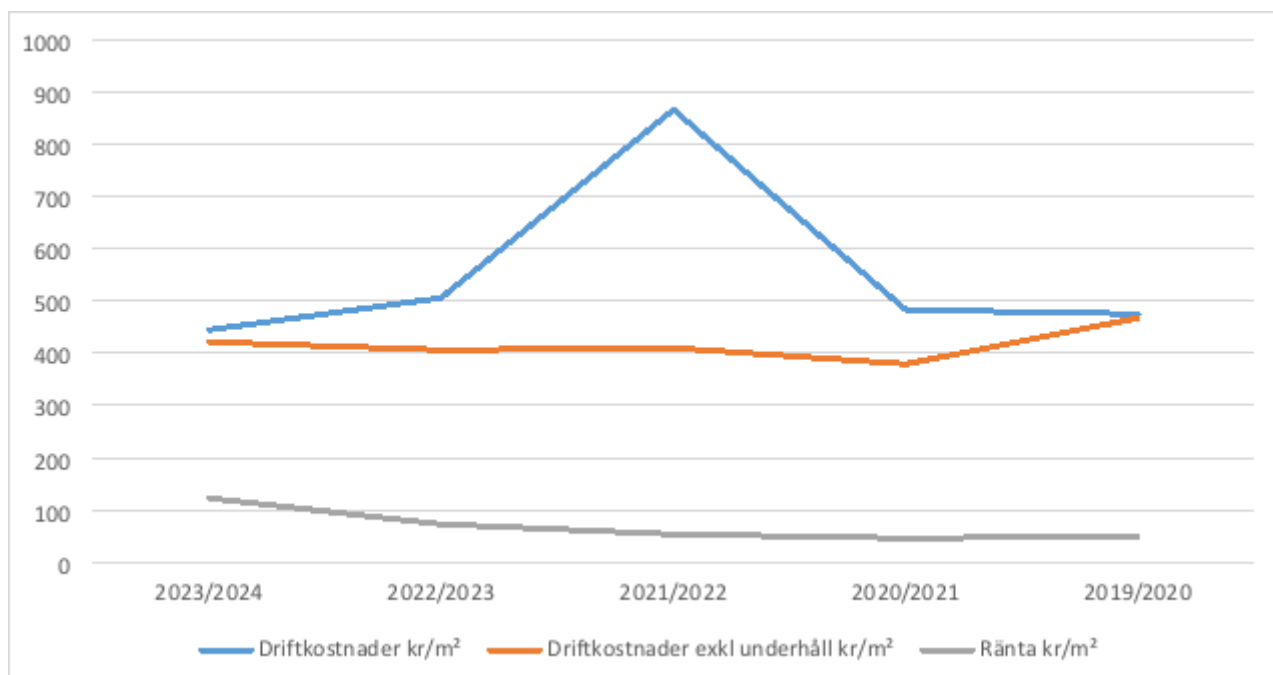
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 23 st.) Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

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: 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%.

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
Summa	-3 458 750

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
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	10 785 010	9 767 524
Övriga rörelseintäkter	Not 3	96 945	78 682
Summa rörelseintäkter		10 881 955	9 846 206
Rörelsekostnader			
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
Summa rörelsekostnader		9 961 059	-10 679 789
Rörelseresultat		920 896	-833 583
Finansiella poster			
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
Summa finansiella poster		-1 520 531	-909 773
Resultat efter finansiella poster		-599 636	-1 743 355
Årets resultat		-599 636	-1 743 355

Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	63 829 996	65 886 692
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	1 180	32 600
Summa materiella anläggningstillgångar		63 831 176	65 919 292
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	329 000	329 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		329 000	329 000
Summa anläggningstillgångar		64 160 176	66 248 292
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
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
Summa kortfristiga fordringar		701 504	787 563
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 482 861	1 182 967
Summa kassa och bank		2 482 861	1 182 967
Summa omsättningstillgångar		3 185 545	1 970 530
Summa tillgångar		67 344 541	68 218 822

Balansräkning

Belopp i kr	2024-06-30	2023-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	327 555	327 555	
Fond för yttre underhåll	1 273 601	67 280	
Summa bundet eget kapital	1 601 156	394 835	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-2 859 114	90 562	
Årets resultat	-599 636	-1 743 355	
Summa fritt eget kapital	-3 458 750	-1 652 793	
Summa eget kapital	-1 857 594	-1 257 958	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	24 608 550	47 144 800
Summa långfristiga skulder		24 608 550	47 144 800
Kortfristiga skulder			
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
Summa kortfristiga skulder		44 593 584	22 331 980
Summa eget kapital och skulder		67 344 541	68 218 822

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	920 896	-833 583
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 161 997	2 152 344
	3 082 892	1 318 761
Erhållen ränta	18 786	7 398
Erlagd ränta	-1 579 800	-790 379
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 521 878	535 781
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
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 423 233	630 415
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-105 300	0
Investeringar i pågående byggnation	31 420	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-73 880	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån		-1 696 518
Upptagna lån	-49 459	30 541
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-49 459	-1 665 977
ÅRETS KASSAFLÖDE		
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	2022-07-01
	2024-06-30	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
Summa nettoomsättning	10 785 010	9 767 524

Not 3 Övriga rörelseintäkter

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

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
Summa driftskostnader	-5 564 714	-6 447 069

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01	2022-07-01
	2024-06-30	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
Summa övriga externa kostnader	-2 093 923	-2 003 315

Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01	2022-07-01
	2024-06-30	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
Summa personalkostnader	-140 425	-77 061

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

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

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-07-01	2022-07-01
	2024-06-30	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
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	18 786	828

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

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

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

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

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

Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

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

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

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
657 kapitalbevis i Intresseföreningen	329 000	329 000
Summa andra långfristiga fordringar	329 000	329 000

Not 13 Övriga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	68 234	63 361
Summa övriga fordringar	68 234	63 361

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
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	610 791	694 390

Not 15 Kassa och bank

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

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
Långfristig skuld vid årets slut	24 608 550	47 144 800

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	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
Summa			67 106 899,00	1 200 000,00	1 218 918,00	67 087 981,00

*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
Summa övriga skulder	118 489	250 965

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
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 291 736	1 286 645

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

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

Verification

Transaction 09222115557528551266

Document

Årsredovisning 2023-2024

Main document

28 pages

Initiated on 2024-10-03 10:31:54 CEST (+0200) by Maha Hassona (MH)

Finalised on 2024-10-04 13:46:10 CEST (+0200)

Initiator

Maha Hassona (MH)

Riksbyggen

maha.x.hassona@riksbyggen.se

Signatories

Per Oldberg (PO)

per.oldberg@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "PER ERIC INGEMAR OLDBERG"

Signed 2024-10-03 10:42:09 CEST (+0200)

Stellan Östlingh (SÖ)

ostlingh@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "DAG REINE STELLAN ÖSTLINGH"

Signed 2024-10-03 14:23:56 CEST (+0200)

Nadja Garrote (NG)

nadja.garrote@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Nadja Manuela Garrote"

Signed 2024-10-03 11:11:51 CEST (+0200)

Reijo Jaatinen (RJ)

reijo_antero@outlook.com



The name returned by Swedish BankID was "REIJO JAATINEN"

Signed 2024-10-03 10:43:27 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557528551266

Christian Oscarsson (CO)
christianoscarsson80@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "CHRISTIAN OSCARSSON"
Signed 2024-10-03 20:39:04 CEST (+0200)

Soheil Taherpour (ST)
soheiltaherpour84@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "SOHEIL TAHERPOUR"
Signed 2024-10-03 13:10:57 CEST (+0200)

Nicole Toro Fuentes (NTF)
Nicole.ToroFuentes@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "NICOLE TORO FUENTES"
Signed 2024-10-03 10:39:07 CEST (+0200)

Karl Henry Andersson (KHA)
karlhenry.andersson@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "KARL HENRY ANDERSSON"
Signed 2024-10-03 21:04:19 CEST (+0200)

Arthur Kozak (AK)
arthur.kozak@audema.se



The name returned by Swedish BankID was "Artur Kozak"
Signed 2024-10-04 13:46:10 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557528551266

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

