

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Trollskogen
Org nr: 764500–3679

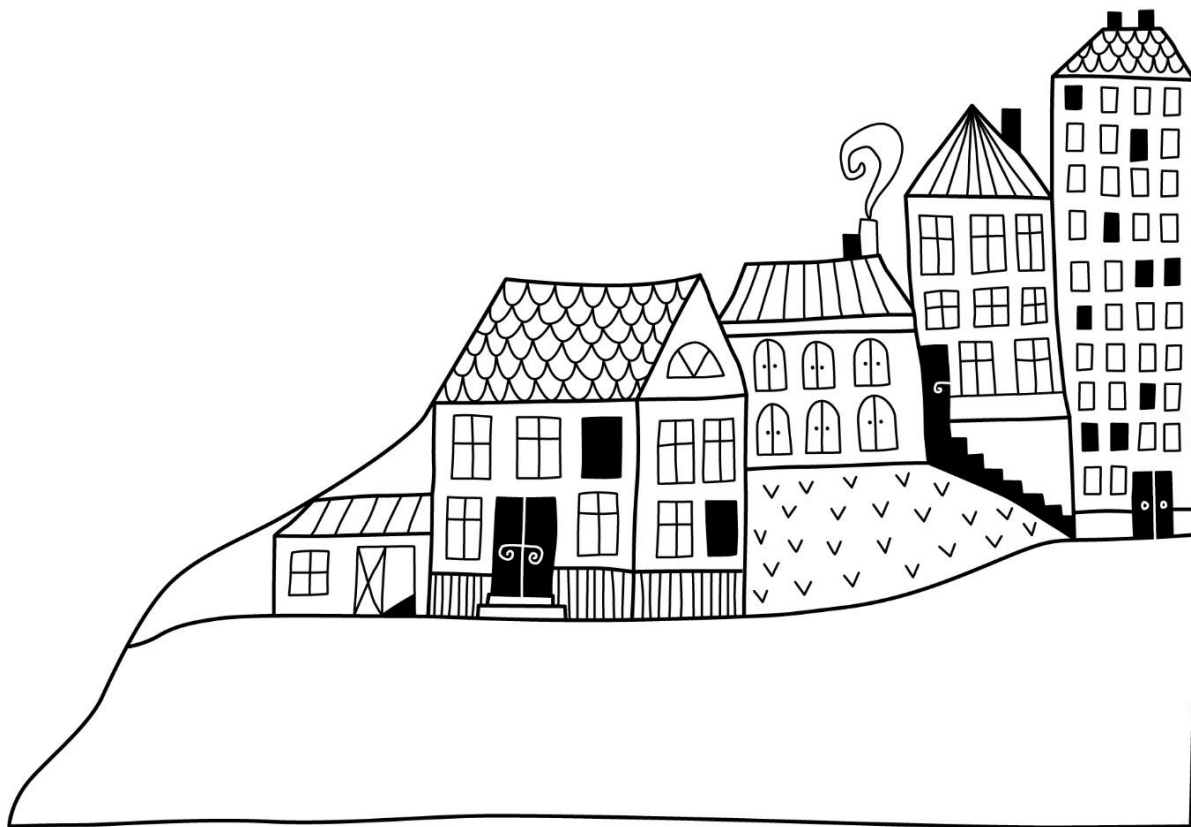
2024-07-01 – 2025-06-30





Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Rbf Trollskogen får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret

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

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/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelser 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*^	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

^ 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%.

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	12 268 541	10 785 010
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 087	96 945
Summa		12 277 628	10 881 955
Rörelsekostnader			
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
Summa rörelsekostnader		-10 241 047	-9 961 059
Rörelseresultat		2 036 581	920 896
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	64 052	18 786
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 655 380	-1 539 317
Summa finansiella poster		-1 591 328	-1 520 531
Resultat efter finansiella poster		445 253	-599 636
Årets resultat		445 253	-599 636



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
Summa långfristiga skulder	17 206 050	24 608 550
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	49 261 931
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
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
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 036 581	920 896
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 166 424	2 161 997
	4 203 005	3 082 892
Erhållen ränta	39 156	18 786
Erlagd ränta	-1 638 982	-1 579 800
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 603 180	1 521 878
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	351 971	86 059
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-68 725	-184 704
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 899 566	1 423 233
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	500	0
Investeringar i byggnader och mark	-142 000	-105 300
Investeringar i pågående byggnation	0	31 420
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-141 500	-73 880
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-620 000	-49 459
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-620 000	-49 459
ÅRETS KASSAFLÖDE		
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
Summa nettoomsättning	12 268 541	10 785 010

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
Summa övriga rörelseintäkter	9 087	96 945



Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
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
Summa driftskostnader	-5 716 047	-5 564 714



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
Vicevärdsavtal	-281 350	-855
Summa övriga externa kostnader	-2 114 976	-2 093 923

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
Summa personalkostnader	-243 599	-140 425

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
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 162 874	-2 161 997



Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
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
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	64 052	18 786

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

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



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

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



Not 11 Andra långfristiga fordringar

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

Not 12 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	76 805	68 234
Summa övriga fordringar	76 805	68 234

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
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	285 841	610 791

Not 14 Kassa och bank

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



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
Långfristig skuld vid årets slut	17 206 050	24 608 550

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
Summa			67 087 981,00	0,00	620 000,00	66 467 981,00

*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 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
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 384 911	1 291 736

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
Förtroendeväld 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



Verification

Document ID 09222115557558089274

Document

Årsredovisning 2024-2025
Main document
26 pages
Initiated on 2025-09-26 11:05:36 CEST (+0200) by Maha Hassona (MH)
Finalised on 2025-09-30 09:06:38 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 2025-09-29 10:41:28 CEST (+0200)

Stellan Östlingh (SÖ)
ostlingh@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "DAG REINE STELLAN ÖSTLINGH"
Signed 2025-09-29 11:30:51 CEST (+0200)

Soheil Taherpour (ST)
brftrollskogen35@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "SOHEIL TAHERPOUR"
Signed 2025-09-26 13:07:58 CEST (+0200)

Nadja Garrote (NG)
nadja.garrote@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Nadja Manuela Garrote"
Signed 2025-09-26 12:05:36 CEST (+0200)



Verification

Document ID 09222115557558089274

Reijo Jaatinen (RJ)
reijo_antero@outlook.com



The name returned by Swedish BankID was "REIJO JAATINEN"
Signed 2025-09-26 17:46:20 CEST (+0200)

Christian Oscarsson (CO)
christianoscarsson80@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "CHRISTIAN OSCARSSON"
Signed 2025-09-29 12:35:32 CEST (+0200)

Nicole Toro Fuentes (NTF)
nicole.torofuentes@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "NICOLE TORO FUENTES"
Signed 2025-09-26 13:51:40 CEST (+0200)

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



The name returned by Swedish BankID was "KARL HENRY ANDERSSON"
Signed 2025-09-26 11:09:26 CEST (+0200)

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



The name returned by Swedish BankID was "Artur Kozak"
Signed 2025-09-30 09:06:38 CEST (+0200)



Verification

Document ID 09222115557558089274

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

