Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Trollskogen
Org nr: 764500-3679

2025-07-01 – 2026-06-30

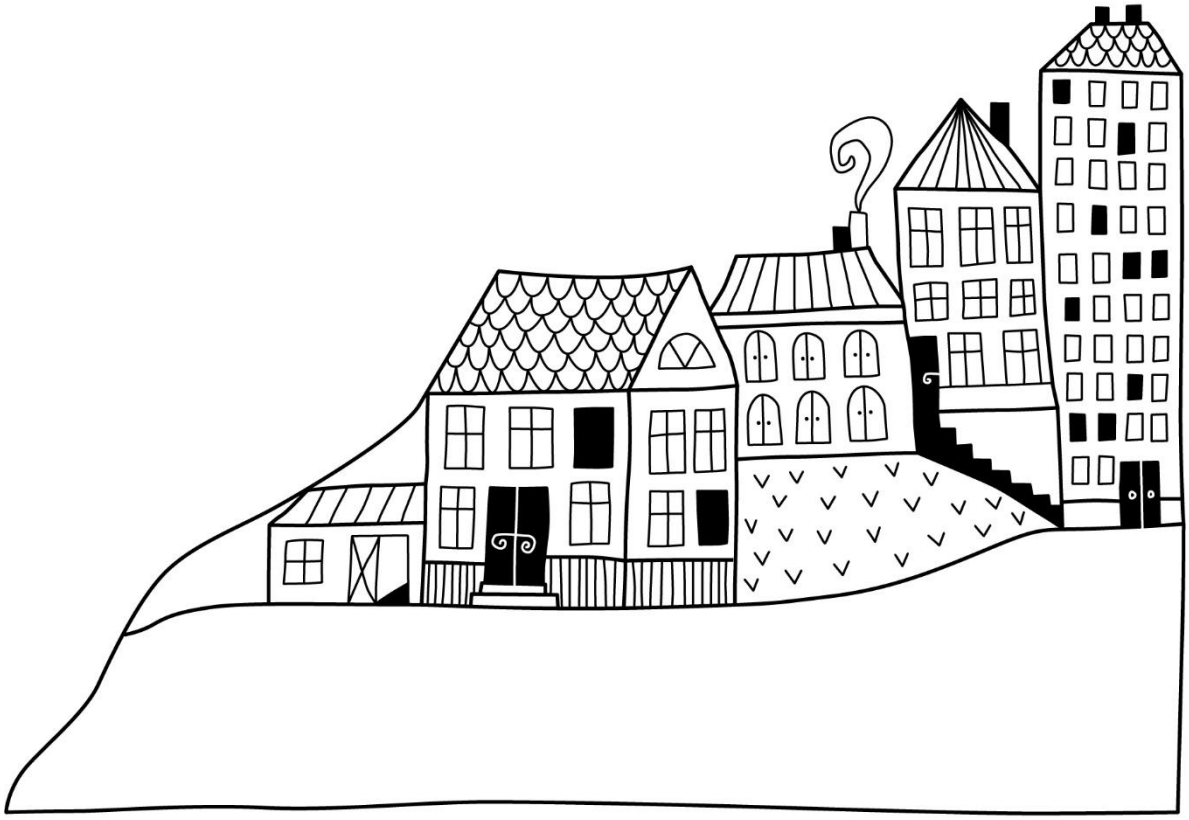


Document ID 09222115557593770354 Signed PO, CO, NG, RJ, ST, SÖ, NTF, AK, KA

Document ID 092221155575937703 54 Signed PO, CO, NG, RJ, ST, SÖ, NTF, AK, KA

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 9
Balansräkning 10
Balansräkning 11
Kassaflödesanalys 12
Noter 13



Document ID 092221155557593770354 Signed PO, CO, NG, RJ, ST, SÖ, NTF, AK, KA

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Rbf Trollskogen får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2025-07-01 *till* 2026-06-30

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 lägre än föregående år främst p.g.a. högre kostnader för underhåll.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 10% till 16%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 7 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 201% till 192%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 175 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 424 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

Document ID 092221155557593770354 Signed PO, CO, NG, RJ, ST, SÖ, NTF, AK, KA

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal garage	51
Antal p-platser med motorvärmare	35
Antal p-platser	43
Antal p-platser med el	16

Bostäder bostadsrätt	12 365 m²
Total bostadsarea	12 365 m²
Uthyrningsbara ytor	370 m²
Total lokalarea	370 m²

Årets taxeringsvärde	149 794 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	149 794 000 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
Vicevärd	Soheil Taherpour
Snöröjning och halkbekämpning	Riksbyggen
Arrendeavtal	Borås Stad
Kabel-tv	Sappa
Hissar (besiktning)	Kiwa Inspecta AB
Hissar (service)	Motum
El	Borås Elnät
Drift av undercentral och ventilation	NordIQ EcoComfort Energy AB
Nycklar, taggar och bokningstavlor	Passera
P-platser bevakning och rondering	Securitas

Document ID 09222115557593770354 Signed PO, CO, NG, RJ, ST, SÖ, NTF, AK, KA

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 589 tkr och planerat underhåll för 640 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 2026 och visar på ett underhållsbehov på 27 944 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 867 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
Installation av nya armaturer med belysning	2024-2025
Markytor- parkeringsskyltar	2024-2025
Installation Ytterbelysning/fasad	2024-2025

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Standardförbättring källare	253 475
Installation kameror	38 999
Justering armatur	28 691
Fastighetsspolning	189 038
Justeringar ventilation	52 613
Åtgärder el	71 251

Document ID 09222115557593770354 Signed PO, CO, NG, RJ, ST, SÖ, NTF, AK, KA

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	2026
Stellan Östlingh	Vice ordförande	2027
Reijo Jaatinen	Ledamot	2026
Nadja Garrote	Ledamot	2027
Soheil Taherpour	Ledamot	2027
Christian Oscarsson	Ledamot	2026
Nicole Toro Fuentes	Ledamot Riksbyggen	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anxhela Ziso	Suppleant	2026
Daniel Gustavsson	Suppleant	2026
Kristian Lundgren	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Arthur Kozak Revise Sverige AB	Extern revisor	2026
Karl Henry Andersson	Förtroendevald	2026

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
André Aziz	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ing-Marie Fridén	2026
Josefine Bjuvefors	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har styrelsen arbetat med ett omfattande utvecklingsprojekt som omfattat uppförandet av en ny hushållsnära insamling av förpackningar, ett nytt övernattningsrum, fyra stationer med underjordsbehållare för hushållsavfall samt anläggandet av 16 nya parkeringsplatser med elbilsladdning.

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 264 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 263 personer.

Senaste höjningen av årsavgifterna gjordes den 1 januari 2026 med 1,5%. Ytterligare en höjning har gjorts från och med 1 juli 2026 med 1,5%. Höjningarna har gjorts på samtliga objekt i föreningen. Vid avgiftsförändringar beaktar styrelsen inflation, framtida underhållsbehov och föreningens långsiktiga ekonomi för att säkerställa en stabil ekonomisk utveckling.

Framöver kommer avgiftsjusteringar att ske från 1 juli, tidigare har justeringar gjorts från 1 januari. Detta för att förändringarna ska utgå ifrån föreningens räkenskapsår.

Årsavgifterna 2026 uppgår i genomsnitt till 997 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 14 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

Document ID 092221155557593770354 Signed PO, CO, NG, RJ, ST, SÖ, NTF, AK, KA

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025/2026	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022
Nettoomsättning*	12 868	12 269	10 785	9 768	9 424
Rörelsens intäkter	12 878	12 278	10 882	9 846	9 565
Resultat efter finansiella poster*	186	445	−600	−1 743	−10 400
Soliditet %*	−2	−2	−3	−2	1
Likviditet % inklusive nästa års omförhandling av lån	16	10	7	9	12
Likviditet % exklusive nästa års omförhandling av lån	192	201	138	49	90
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	96	96	97	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	997	947	843	769	743
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	456	454	421	406	407
Energikostnad kr/kvm*	212	224	222	231	212
Reservering till underhållsfond kr/kvm	68	67	110	106	52
Sparande kr/kvm*	241	202	130	133	114
Ränta kr/kvm	134	130	121	72	52
Skuldsättning kr/kvm*	5 657	5 219	5 268	5 272	5 403
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 827	5 375	5 426	5 430	5 564
Räntekänslighet %*	5,8	5,6	6,4	7,1	7,5

* obligatoriska nyckeltal

Document ID 09222115557593770354 Signed PO, CO, NG, RJ, ST, SÖ, NTF, AK, KA

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.

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.

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

Sparande:
Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala räntebärande skulder (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.

Document ID 09222115557593770354 Signed PO, CO, NG, RJ, ST, SÖ, NTF, AK, KA

Förbrukning

	2026-06-30	2025-06-30	2024-06-30	2023-06-30	2022-06-30
Fjärrvärme (MWh)	1 392	1 628	1 760	1 766	1 817
Vatten (kbm)	14 725	14 853	15 590	15 463	15 598
El (kWh)*	159 453	173 206	179 376	226 677	239 667
El laddboxar (kWh)	3 054	0	0	0	0

** Den redovisade elförbrukningen för detta verksamhetsår inkluderar även elförbrukning för laddboxarna, som uppgick till 3 054kWh.*

Förändringar i eget kapital

	Bundet		Fritt	
Eget kapital i kr				
	Medlems-insatser	**Underhålls- fond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**
Belopp vid årets början	327 555	1 930 017	−4 115 165	445 253
Disposition enl. årsstämmobeslut			445 253	−445 253
Reservering underhållsfond		867 000	−867 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−640 986	640 986	
Årets resultat				249 615
Vid årets slut	**327 555**	**2 156 031**	**−3 895 926**	**249 615**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−3 669 912
Årets resultat	249 615
Årets fondreservering enligt stadgarna	−867 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	640 986
Summa	**−3 646 311**
Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:	
Att balansera i ny räkning i kr	**- 3 646 311**

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

Document ID 09222115557593770354 Signed PO, CO, NG, RJ, ST, SÖ, NTF, AK, KA

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	12 867 856	12 268 541
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 840	9 087
Summa		**12 877 696**	**12 277 628**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−6 453 841	−5 716 047
Övriga externa kostnader	Not 5	−2 145 034	−2 114 976
Personalkostnader	Not 6	−191 558	−243 599
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−2 174 443	−2 166 424
Summa rörelsekostnader		**−10 965 143**	**−10 241 047**
Rörelseresultat		**1 912 553**	**2 036 581**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	47 345	64 052
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−1 710 283	−1 655 380
Summa finansiella poster		**−1 662 938**	**−1 591 328**
Resultat efter finansiella poster		**249 615**	**445 253**
Årets resultat		**249 615**	**445 253**

Document ID 09222115557593770354 Signed PO, CO, NG, RJ, ST, SÖ, NTF, AK, KA

Balansräkning

Belopp i kr		2026-06-30	2025-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	60 324 856	61 805 572
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	214 981	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	6 981 989	1 180
Summa materiella anläggningstillgångar		**67 521 826**	**61 806 751**
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	328 500	328 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**328 500**	**328 500**
Summa anläggningstillgångar		**67 850 326**	**62 135 251**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		33 437	11 783
Övriga fordringar	Not 14	77 732	76 805
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	322 024	285 841
Summa kortfristiga fordringar		**433 193**	**374 429**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	5 885 202	4 620 927
Summa kassa och bank		**5 885 202**	**4 620 927**
Summa omsättningstillgångar		**6 318 395**	**4 996 536**
Summa tillgångar		**74 168 722**	**67 130 607**

Document ID 09222115557593770354 Signed PO, CO, NG, RJ, ST, SÖ, NTF, AK, KA

Balansräkning

Belopp i kr		2026-06-30	2025-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		327 555	327 555
Fond för yttre underhåll		2 156 031	1 930 017
Summa bundet eget kapital		**2 483 586**	**2 257 572**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−3 831 988	−4 115 165
Årets resultat		249 615	445 253
Summa fritt eget kapital		**−3 646 311**	**−3 669 912**
Summa eget kapital		**−1 162 726**	**−1 412 340**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	36 228 750	17 206 050
Summa långfristiga skulder		**36 228 750**	**17 206 050**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	35 819 231	49 261 931
Leverantörsskulder		694 666	474 214
Skatteskulder		62 049	44 287
Övriga skulder		148 072	158 415
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 378 679	1 398 051
Summa kortfristiga skulder		**39 102 697**	**51 336 897**
Summa eget kapital och skulder		**74 168 722**	**67 130 607**

Document ID 09222115557593770354 Signed PO, CO, NG, RJ, ST, SÖ, NTF, AK, KA

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2026	2024/2025
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 912 553	2 036 581
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 174 443	2 166 424
	4 087 262	**4 203 005**
Erhållen ränta	46 820	39 156
Erlagd ränta	−1 685 159	−1 638 982
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**2 448 923**	**2 603 180**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning -,minskning +)	1 180	0
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−58 239	351 971
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	1 183 376	−68 725
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**3 575 239**	**2 899 566**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	500
Investeringar i byggnader och mark	−690 350	−142 000
Investeringar i inventarier	−218 625	
Investeringar i pågående byggnation	−6 981 989	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**−7 890 964**	**−141 500**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−420 000	−620 000
Upptagna lån	6 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**5 580 000**	**−620 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 264 275	2 138 066
Likvida medel vid årets början	4 620 927	2 482 861
Likvida medel vid årets slut	5 885 202	4 620 927

Document ID 09222115557593770354 Signed PO, CO, NG, RJ, ST, SÖ, NTF, AK, KA

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
Byggnad ventilation	Linjär	30
Byggnad armatur	Linjär	25
Installation laddboxar	Linjär	15
Räcken	Linjär	40

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Document ID 092221155557593770354 Signed PO, CO, NG, RJ, ST, SÖ, NTF, AK, KA

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Årsavgifter, bostäder	12 330 762	11 678 924
Hyreslägenhet	25 106	32 400
Hyror, lokaler	49 375	46 909
Hyror, garage	232 553	260 096
Hyror, p-platser	170 676	171 705
Rabatter – parkeringar & garage	−31 566	−3 920
El intäkter laddboxar	800	0
Övriga ersättningar	90 156	82 444
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−6	−17
Summa nettoomsättning	**12 867 856**	**12 268 541**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Övriga rörelseintäkter	9 840	9 087
Summa övriga rörelseintäkter	**9 840**	**9 087**

Not 4 Driftskostnader

	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Underhåll	−640 986	−198 585
Reparationer	−589 439	−524 063
Självrisk	0	−11 400
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−398 636	−385 496
Arrendeavgifter	−133 871	−132 222
Försäkringspremier	−145 904	−128 986
Kabel- och digital-TV	−273 297	−262 005
Återbäring från Riksbyggen	6 100	5 700
Systematiskt brandskyddsarbete (exklusivt skyddsrum)	−24 560	−44 037
Serviceavtal	−302 972	−367 540
Obligatoriska besiktningar	−136 852	−10 743
Bevakningskostnader	−76 765	−68 543
Snö- och halkbekämpning	−148 936	−20 738
Förbrukningsinventarier	−166 121	−69 160
Vatten	−887 462	−748 778
Fastighetsel	−351 176	−328 094
Uppvärmning	−1 457 345	−1 757 855
Sophantering och återvinning	−567 475	−556 643
Förvaltningsarvode drift	−158 145	−106 859
Summa driftskostnader	**−6 453 841**	**−5 716 047**

Document ID 092221155557593770354 Signed PO, CO, NG, RJ, ST, SÖ, NTF, AK, KA

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Förvaltningsarvode administration	−1 115 760	−1 577 104
IT-kostnader	−4 745	−3 908
Arvode, yrkesrevisorer	−28 500	−26 250
Övriga förvaltningskostnader	−63 099	−64 695
Kreditupplysningar	−5 213	−8 247
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−24 214	−18 561
Representation – Julklapp till medlemmar	−43 800	0
Kontorsmateriel	−2 712	−9 609
Telefon och porto	0	−10 920
Konstaterade förluster hyror/avgifter	−11 298	−13 855
Medlems- och föreningsavgifter	0	−13 140
Medlemskap i Bostadsrätterna	−10 030	−5 280
Konsultarvoden	−15 000	−70 741
Bankkostnader	−13 789	−10 651
Advokat och rättegångskostnader	−5 250	0
Vicevärd*	−801 625	−281 350
Summa övriga externa kostnader	**−2 145 034**	**−2 114 976**

**Förändringen mellan åren beror på att förgående år inte infattade ett helårs fakturerade perioder.*

Not 6 Personalkostnader

	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Styrelsearvoden	−35 280	−37 380
Sammanträdesarvoden	−80 262	−70 494
Arvode till förtroendevald revisor	−9 227	−5 884
Styrelse ersättningar utöver ordinarie arvode (inkl. timarvoden för övrigt arbete)	−26 509	−82 438
Sociala kostnader	−40 281	−47 403
Summa personalkostnader	**−191 558**	**−243 599**

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

	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Avskrivning Byggnader	−2 125 707	−2 121 786
Avskrivning Markanläggningar	−45 092	−44 638
Avskrivning Installationer	−3 644	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−2 174 443**	**−2 166 424**

Document ID 09222115557593770354 Signed PO, CO, NG, RJ, ST, SÖ, NTF, AK, KA

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	0	4 821
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	46 418	58 102
Övriga ränteintäkter	927	1 129
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**47 345**	**64 052**

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	−1 682 039	−1 653 880
Övriga räntekostnader	−789	0
Övriga finansiella kostnader	−27 455	−1 500
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−1 710 283**	**−1 655 380**

Document ID 09222115557593770354 Signed PO, CO, NG, RJ, ST, SÖ, NTF, AK, KA

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2026-06-30	2025-06-30
Vid årets början		
Byggnader	80 410 058	80 410 058
Mark	5 659 650	5 659 650
Markanläggning	963 765	821 765
	87 033 473	**86 891 473**
Årets anskaffningar		
Byggnader årets aktivering avser kullstenar	0	142 000
Byggnader armatur	103 970	0
Byggnader ventilation	413 567	0
Markanläggning Räcken	172 813	0
	690 350	**142 000**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**87 723 823**	**87 033 473**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−24 813 470	−22 691 683
Markanläggningar	−414 432	−369 794
	−25 227 902	**−23 061 477**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−2 125 707	−2 120 908
Årets avskrivning markanläggningar	−45 358	−41 088
	−2 171 065	**−2 161 996**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−27 398 967**	**−25 182 384**
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Restvärde enligt plan vid årets slut	**60 324 856**	**61 805 572***
Varav		
Byggnader	53 988 148	55 739 467*
Mark	5 659 650	5 659 650
Markanläggningar	676 788	407 333*

** Jämförelsetalen för föregående år har omräknats med anledning av korrigering av tidigare felaktigt redovisade belopp. Till följd av detta är jämförbarheten mellan åren begränsad.*

Taxeringsvärden

Bostäder	149 000 000	149 000 000
Lokaler	794 000	794 000
Totalt taxeringsvärde	**149 794 000**	**149 794 000**
varav byggnader	*109 794 000*	*109 794 000*
varav mark	*40 000 000*	*40 000 000*

Document ID 09222115557593770354 Signed PO, CO, NG, RJ, ST, SÖ, NTF, AK, KA

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2026-06-30	2025-06-30
Vid årets början		
Installationer	0	0
	0	**0**
Årets anskaffningar		
Installationer laddboxar	218 625	0
	218 625	**0**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**218 625**	**0**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	0	0
	0	**0**
Årets avskrivningar*		
Årets avskrivning installationer	−3 644	0
	−3 644	**0**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−3 644**	**0**
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Restvärde enligt plan vid årets slut*	**214 981**	**0**
Varav		
Installationer	214 981	0

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2026-06-30	2025-06-30
Pågående ny- och ombyggnation*	6 981 989	0
Vid årets slut	**6 981 989**	**0**

**Avser projekt kring markarbeten för nya p-platser, ombyggnation för hushållsnära avfallsstation samt en övernattningslägenhet. Totala kostnaden för projektet uppgick till 6 981 989kr.*

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2026-06-30	2025-06-30
657 kapitalbevis i Intresseföreningen	328 500	328 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	**328 500**	**328 500**

Document ID 09222115557593770354 Signed PO, CO, NG, RJ, ST, SÖ, NTF, AK, KA

Not 14 Övriga fordringar

	2026-06-30	2025-06-30
Skattekonto	77 732	76 805
Summa övriga fordringar	**77 732**	**76 805**

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2026-06-30	2025-06-30
Upplupna ränteintäkter	25 421	24 896
Förutbetalda försäkringspremier	76 500	69 404
Förutbetalda driftkostnader	17 696	54 590
Förutbetald kabel-tv-avgift	67 541	65 043
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	134 866	71 908
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**322 024**	**285 841**

Not 16 Kassa och bank

	2026-06-30	2025-06-30
Bankmedel	5 885 202	4 620 927
Summa kassa och bank	**5 885 202**	**4 620 927**

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2026-06-30	2025-06-30
Inteckningslån	72 047 981	66 467 981
Kortfristig del av låneskuld	−35 819 231	−49 261 931
Långfristig skuld vid årets slut	**36 228 750**	**17 206 050**

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	2,43%	2025-10-20	5 656 931,00	−5 656 931,00	0,00	0,00
NORDEA	2,50%	2025-11-28	14 287 700,00	−14 287 700,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	3,74%	2026-03-30	6 562 500,00	−6 562 500,00	0,00	0,00
NORDEA	2,43%	2026-06-15	6 343 750,00	−6 343 750,00	0,00	0,00
SBAB	4,58%	2026-07-14	960 000,00	0,00	120 000,00	840 000,00
NORDEA	2,50%	2026-07-20	0,00	12 000 681,00	0,00	12 000 681,00
SBAB	3,78%	2026-09-10	4 850 000,00	0,00	100 000,00	4 750 000,00
NORDEA	2,39%	2026-09-30	0,00	6 562 500,00	0,00	6 562 500,00
NORDEA	2,43%	2026-12-14	0,00	6 000 000,00	0,00	6 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,65%	2027-01-30	2 825 000,00	0,00	0,00	2 825 000,00
SBAB	3,74%	2027-05-19	3 041 050,00	0,00	200 000,00	2 841 050,00
NORDEA	3,06%	2029-05-16	0,00	14 287 700,00	0,00	14 287 700,00
STADSHYPOTEK	1,35%	2029-06-01	5 950 000,00	0,00	0,00	5 950 000,00
NORDEA	3,19%	2030-05-22	15 991 050,00	0,00	0,00	15 991 050,00
Summa			**66 467 981,00**	**6 000 000,00**	**420 000,00**	**72 047 981,00**

*Senast kända räntesatser

Document ID 09222115557593770354 Signed PO, CO, NG, RJ, ST, SÖ, NTF, AK, KA

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordea, SBAB och Stadshypotek lån om 35 819 231 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 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2026-06-30	2025-06-30
Upplupna räntekostnader	176 006	150 882
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	61 458	0
Upplupna elkostnader	27 969	22 091
Upplupna vattenavgifter	86 395	68 761
Upplupna värmekostnader	68 795	73 431
Upplupna kostnader för renhållning	14 758	41 162
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35 161	13 140
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	838 031	2 435
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 070 106	1 026 149
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**2 378 679**	**1 398 051**

Not 19 Ställda säkerheter	**2026-06-30**	**2025-06-30**
Fastighetsinteckning	72 483 200	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.

Document ID 09222115557593770354 Signed PO, CO, NG, RJ, ST, SÖ, NTF, AK, KA

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 30 oktober 2026.

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande	Namnförtydligande, datum för undertecknande
Per Oldberg,	Stellan Östlingh,
Namnförtydligande, datum för undertecknande	Namnförtydligande, datum för undertecknande
Christian Oscarsson,	Reijo Jaatinen,
Namnförtydligande, datum för undertecknande	Namnförtydligande, datum för undertecknande
Nadja Garrote,	Soheil Taherpour,
Namnförtydligande, datum för undertecknande	
Nicole Toro Fuentes,	

Vår revisionsberättelse har lämnats

Arthur Kozak Revise Sverige AB	Karl Henry Andersson Förtroendevald revisor

Document ID 09222115557593770354 Signed PO, CO, NG, RJ, ST, SÖ, NTF, AK, KA

Verification

Document ID 09222115557593770354

Document

Årsredovisning 2025-2026
Main document
24 pages
Initiated on 2026-10-30 14:53:29 CET (+0100) by Nadja Lindroth (NL)
Finalised on 2026-11-02 11:24:51 CET (+0100)

Initiator

Nadja Lindroth (NL)
Riksbyggen
nadja.x.lindroth@riksbyggen.se

Signatories

Per Oldberg (PO)
per.oldberg@gmail.com

The name returned by Swedish BankID was "PER ERIC INGEMAR OLDBERG"
Signed 2026-10-30 16:28:30 CET (+0100)

Christian Oscarsson (CO)
christianoscarsson80@gmail.com

The name returned by Swedish BankID was "CHRISTIAN OSCARSSON"
Signed 2026-10-30 16:03:04 CET (+0100)

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

The name returned by Swedish BankID was "Nadja Manuela Garrote"
Signed 2026-10-31 11:10:43 CET (+0100)

Reijo Jaatinen (RJ)
reijo_antero@outlook.com

The name returned by Swedish BankID was "REIJO JAATINEN"
Signed 2026-10-30 15:33:00 CET (+0100)

Verification

Document ID 09222115557593770354

Soheil Taherpour (ST)
brftrollskogen35@gmail.com

The name returned by Swedish BankID was "SOHEIL TAHERPOUR"
Signed 2026-10-30 14:57:27 CET (+0100)

Stellan Östlingh (SÖ)
ostlingh@gmail.com

The name returned by Swedish BankID was "DAG REINE STELLAN ÖSTLINGH"
Signed 2026-10-30 16:06:53 CET (+0100)

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

The name returned by Swedish BankID was "NICOLE TORO FUENTES"
Signed 2026-10-30 15:03:12 CET (+0100)

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

The name returned by Swedish BankID was "Artur Kozak"
Signed 2026-11-02 11:24:51 CET (+0100)

Karl-Henry Andersson (KA)
karlhenry.andersson@gmail.com

The name returned by Swedish BankID was "KARL HENRY ANDERSSON"
Signed 2026-11-02 11:01:00 CET (+0100)

Verification

Document ID 09222115557593770354

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

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 Trollskogenför räkenskapsåret 2025-07-01—2026-06-30.

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 2026 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från Revise Sveriges ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar.*

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Revise Sverige 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 Revise Sveriges 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollskogen för räkenskapsåret 2025-07-01—2026-06-30 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 Revise Sverige 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 Revise Sverige 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 Revise Sveriges 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 Revise Sverige AB	Karl Henry Andersson Förtroendevald revisor

Verification

Document ID 09222115557593909713

Document

Revisionsberättelse 2025-2026 - Trollskogen
Main document
2 pages
Initiated on 2026-11-02 11:16:21 CET (+0100) by Nadja Lindroth (NL)
Finalised on 2026-11-02 11:23:50 CET (+0100)

Initiator

Nadja Lindroth (NL)
Riksbyggen
nadja.x.lindroth@riksbyggen.se

Signatories

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

BankID

The name returned by Swedish BankID was "Artur Kozak"
Signed 2026-11-02 11:23:50 CET (+0100)

Karl-Henry Andersson (KA)
karlhenry.andersson@gmail.com

BankID

The name returned by Swedish BankID was "KARL HENRY ANDERSSON"
Signed 2026-11-02 11:22:12 CET (+0100)

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

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

Riksbyggen
Rum för hela livet

Document ID 09222115557593770354 Signed PO, CO, NG, RJ, ST, SÖ, NTF, AK, KA