
Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Trollbacken
Org nr: 716415-3434

2025-01-01 – 2025-12-31



Brf.TROLLBACKEN

DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Trollbacken får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-11-17. Föreningens senaste stadgar registrerades 2025-05-28.

Föreningen har sitt säte i Umeå Kommun.

Årets resultat är högre än föregående år. Förbättringen beror främst på övergången till K3, där större underhåll som takreovering inte längre kostnadsförs direkt utan aktiveras och skrivs av över flera år. Det innebär att kostnaden fördelas över tid, vilket ger ett bättre resultat det år åtgärden genomförs.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 345 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 4 303 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Smörasken 1 i Umeå Kommun. På fastigheten finns 31 byggnader med 156 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1988-1990. Fastighetens adress är Mjölkvägen 1-173 (udda nummer) och Törelvägen 22-168 (jämna nummer) i Umeå.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	4 r.o.k. Sutt.radhus	4 r.o.k. Radhus	5 r.o.k. radhus	Summa
30	48	20	16	20	22	156

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
92	91



Total tomtarea	49 573 m²
Bostäder bostadsrätt	14 047 m ²
Total bostadsarea	14 047 m²
Garagelokaler	1 196 m ²
Total lokalarea	1 196 m²
Årets taxeringsvärde	174 835 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	166 768 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Västerbotten. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

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 998 tkr och planerat underhåll för 1 190 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: Styrelsen har upprättat en underhållsplan för föreningen och anser att underhållsplanen är aktuell. Föreningen tillämpar komponentavskrivning och inkluderar ersättningskomponenter för att bedöma nivån av sparande som behövs för framtida underhållskostnader. Med hänsyn till både planerat underhåll och ersättningskomponenter uppgår det rekommenderade årliga sparandet enligt underhållsplanen till 5 575 tkr (366 kr/kvm) under de kommande 30 åren. Denna nivå av sparande kan sättas i relation till nyckeltalet sparande i flersårsöverskiten.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Bastu/träningslokal, stor renovering	2011
Ventilation gemensamma lokaler	2011
Stor upprustning av lekplatser	2011
Ventilation i lägenheterna	2013-2016
Ommålning av gemensamma byggnader	2013-2015
Upprustning markytor	2015-2016
Målning av panel runt entréer	2016-2018
Målning av balkonger	2019
Ventilation i tvättstugor	2019
Byte lägenhetsdörrar	2020-2022
Byte av tak på bostadshus, garage och gemensamma lokaler	2013-2025

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen (servicegenomgång tvättstugor, byte tvättmaskin, mm)	96 608
Installationer (åtgärder efter OVK, byte värmeväxlare, åtgärd varmvatten kulvert, mm)	727 749
Huskropp utvändigt (byte takpannor, tätning av betongstommen i källarvåningen)	183 554
Markytor (trädgård utemiljö)	113 202
Garage och p-platser	68 713

Planerat underhåll

	År
Utemiljö	2026



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Malin Burman	Ordförande	2027
Anna-Lena Lundberg	Sekreterare	2026
Daniel Lee	Vice ordförande	2026
Tobias Alenius	Ledamot	2026
Anders Granlund	Ledamot	2027
Patrik Andersson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anna Lee	Suppleant	2026
Lars Gunnar Burman	Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Azets Revision & Rådgivning AB	Auktoriserad revisor	2026
Magnus Zetterlund	Förtroendevald revisor	2026

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Sophie Karlsson	2026

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Viktoria Bergqvist	2026
Gabriella Karlsson	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen bytt tak på bostadshus, garage och gemensamma lokaler. För att finansiera åtgärderna har föreningen tagit upp lån om 16,5 miljoner kronor.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 214 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 220 personer.

Under verksamhetsåret har föreningen antagit nya stadgar, vilka registrerades hos Bolagsverket den 2025-05-28.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2025 då avgifterna höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2 % från och med 1 januari 2026.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 925 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Sedan 2023 genomför föreningen utflyttningsbesiktning vid alla lägenhetsförsäljningar och överlåtelse. Utflyttningsbesiktning skapar trygghet för föreningen samt köpare och säljare.

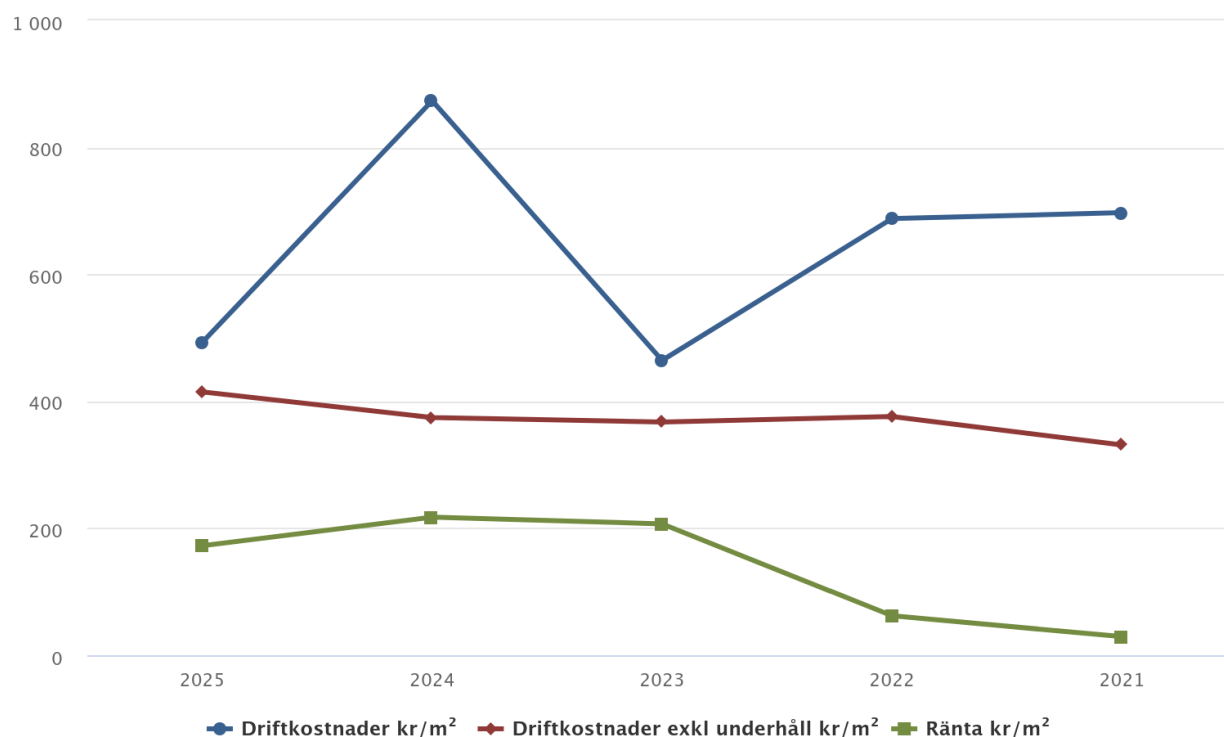
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	15 491	15 023	13 946	12 793	12 572
Resultat efter finansiella poster*	1 958	-4 271	1 048	-1 232	-852
Soliditet %*	4	3	8	7	8
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	93	93	93	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 036	1 001	926	859	844
Energikostnad kr/kvm*	166	158	137	131	136
Sparande kr/kvm*	360	304	257	325	404
Skuldsättning kr/kvm*	6 222	5 202	5 264	5 326	5 389
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 752	5 645	5 712	5 780	5 847
Räntekänslighet %*	6,5	5,6	6,2	6,7	6,9

* obligatoriska nyckeltal



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 uppvärmningsavgift, vattenavgift samt digitalavgift för kabel-tv och bredband.

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.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	6 215 396	0	0	226 788	497 403	-4 270 514
Disposition enl. årsstämmobeslut					-4 270 514	4 270 514
Reservering underhållsfond				1 439 000	-1 439 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 189 826	1 189 826	
Årets resultat						1 957 855
Vid årets slut	6 215 396	0	0	475 962	-4 022 285	1 957 855

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 773 111
Årets resultat	1 957 855
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 439 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 189 826
Summa	-2 064 430

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-2 064 430**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	15 491 029	15 023 484
Övriga rörelseintäkter	Not 3	399 268	80 929
Summa		15 890 297	15 104 412
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 511 645	-13 313 720
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 212 935	-1 243 709
Personalkostnader	Not 6	-304 591	-330 312
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 345 037	-1 296 908
Summa rörelsekostnader		-11 374 207	-16 184 649
Rörelseresultat		4 516 090	-1 080 237
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	72 936	123 958
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 631 171	-3 314 235
Summa finansiella poster		-2 558 235	-3 190 277
Resultat efter finansiella poster		1 957 855	-4 270 514
Årets resultat		1 957 855	-4 270 514



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	96 578 025	82 031 001
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	206 362	257 870
Summa materiella anläggningstillgångar		96 784 387	82 288 871
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	78 000	78 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	10 000	10 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		88 000	88 000
Summa anläggningstillgångar		96 872 387	82 376 871
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	9 910	41 583
Övriga fordringar	Not 15	183 209	129 922
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	874 259	572 781
Summa kortfristiga fordringar		1 067 378	744 286
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	6 320 573	1 049 943
Summa kassa och bank		6 320 573	1 049 943
Summa omsättningstillgångar		7 387 951	1 794 229
Summa tillgångar		104 260 338	84 171 101



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	6 215 396	6 215 396
Fond för yttre underhåll	475 962	226 788
Summa bundet eget kapital	6 691 358	6 442 184
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-4 022 285	497 403
Årets resultat	1 957 855	-4 270 514
Summa fritt eget kapital	-2 064 430	-3 773 111
Summa eget kapital	4 626 928	2 669 073
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	22 000 000
Summa långfristiga skulder	0	22 000 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	57 288 803
Leverantörsskulder	Not 19	366 716
Skatteskulder	Not 20	35 173
Övriga skulder	Not 21	93 299
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 718 037
Summa kortfristiga skulder	99 633 410	59 502 028
Summa eget kapital och skulder	104 260 338	84 171 101



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	4 516 090	-1 080 237
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 345 037	1 296 908
	6 861 127	216 671
Erhållen ränta	17 146	123 958
Erlagd ränta	-2 640 238	-3 413 745
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 238 035	-3 073 116
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-267 303	-51 348
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	2 590 449	-222 398
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 561 182	-3 346 862
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-16 840 552	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-16 840 552	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-950 000	-950 000
Upptagna lån	16 500 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	15 550 000	-950 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	5 270 630	-4 296 862
Likvida medel vid årets början	1 049 943	5 346 806
Likvida medel vid årets slut	6 320 573	1 049 943

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.

Övergång från K2 till K3

Från och med räkenskapsåret 2025 har föreningen övergått från att tillämpa K2 (BFNAR 2016:10 och BFNAR 2023:1) till att tillämpa K3 (BFNAR 2012:1 och BFNAR 2023:1). Övergången innebär en ändring av redovisningsprinciperna. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med övergångsreglerna. Jämförelsetalen presenteras därför enligt tidigare tillämpat regelverk.

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.

I begreppet årsavgift ingår uppvärmningsavgift, vattenavgift samt digitalavgift för kabel-tv och bredband.

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
Stomme & grund	Linjär	120
Stamledning värme och VA, fasad, fönster	Linjär	50
Elledning	Linjär	45
Tak, balkong	Linjär	40
Ventilation	Linjär	20
Entrépartier	Linjär	30
Dörrar	Linjär	25

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	12 991 392	12 498 480
Hyror, garage	525 300	525 310
Hyror, p-platser	327 840	327 840
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-11 296	-12 655
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-21 550	-5 773
Rabatter	-396	-396
Bränsleavgifter, bostäder	1 048 896	1 048 896
Vattenavgifter	229 200	229 200
Kabel-tv-avgifter	280 800	280 800
Övriga lokalintäkter	46 864	52 324
Övriga avgifter	1 750	3 000
Övriga ersättningar	72 247	76 483
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-18	-25
Summa nettoomsättning	15 491 029	15 023 484

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Återvunna fordringar	189	18 887
Övriga rörelseintäkter	85 444	62 042
Försäkringsersättningar	313 635	0
Summa övriga rörelseintäkter	399 268	80 929

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-1 189 826	-7 608 625
Reparationer	-998 393	-744 619
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-657 424	-613 170
Försäkringspremier	-249 069	-222 383
Kabel- och digital-TV	-322 516	-318 548
Återbäring från Riksbyggen	5 700	1 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 161	-12 245
Serviceavtal	-49 995	0
Obligatoriska besiktningar	-17 264	-149 605
Bevakningskostnader	-23 478	-25 780
Snö- och halkbekämpning	-514 240	-553 643
Förbrukningsinventarier	-96 643	-88 617
Vatten	-757 377	-723 414
Fastighetsel	-458 383	-523 440
Uppvärmning	-1 308 898	-1 154 978
Sophantering och återvinning	-552 651	-482 760
Förvaltningsarvode drift	-318 027	-93 291
Summa driftskostnader	-7 511 645	-13 313 720



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-929 605	-894 179
IT-kostnader	-41 612	-71 996
Arvode, yrkesrevisorer	-41 250	-31 875
Övriga försäljningskostnader	0	-10 056
Övriga förvaltningskostnader	-84 209	-103 231
Kreditupplysningar	-5 752	-13 643
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-30 282	-24 878
Representation	-8 477	-10 652
Kontorsmateriel	-13 691	-23 978
Telefon och porto	-7 245	-6 739
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-305	0
Medlems- och föreningsavgifter	-12 480	-12 480
Bankkostnader	-7 586	-6 499
Advokat och rättegångskostnader	0	-11 550
Övriga externa kostnader	-30 440	-21 954
Summa övriga externa kostnader	-1 212 935	-1 243 709

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-76 125	-123 500
Sammanträdesarvoden	-87 060	-98 088
Övriga ersättningar	-636	-29 390
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-80 950	-5 500
Sociala kostnader	-59 820	-73 834
Summa personalkostnader	-304 591	-330 312

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 127 897	-909 807
Avskrivning Markanläggningar	-165 631	-165 631
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-169 961
Avskrivning Installationer	-51 509	-51 509
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 345 037	-1 296 908

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	55 789	120 962
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	5
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	15 422	482
Övriga ränteintäkter	1 724	2 509
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	72 936	123 958

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-2 627 499	-3 314 235
Övriga räntekostnader	-3 672	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-2 631 171	-3 314 235

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	120 625 260	120 625 260
Mark	1 900 000	1 900 000
Tillkommande utgifter	7 705 470	7 705 470
Markanläggning	2 619 661	2 619 661
	132 850 391	132 850 391
Omklassificering av anskaffningsvärden vid övergång till K3		
Byggnader	5 178 720	0
Tillkommande utgifter	-7 705 470	0
	-2 526 750	0
Årets anskaffningar		
Byggnader	16 840 552	0
	16 840 552	0
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader	-7 865	0
	-7 865	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	147 156 328	132 850 391



Akkumulerade avskrivningar enligt plan Vid årets början

Byggnader	-44 192 115	-43 282 308
Tillkommande utgifter	-4 693 619	-4 523 658
Markanläggningar	-1 933 656	-1 768 025
	-50 819 390	-49 573 991

Omklassificering av ackumulerade avskrivningar vid övergång till K3

Byggnader	-2 166 869	0
Tillkommande utgifter	4 693 619	0
	2 526 750	0

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-2 127 897	-909 807
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	-169 961
Årets avskrivning markanläggningar	-165 631	-165 631
	-2 293 528	-1 245 400

Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar

Avyttring och utrangeringar byggnader - gjord avskrivning	7 865	0
	7 865	0

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-50 578 303 **-50 819 390**

Restvärde enligt plan vid årets slut

96 578 025 **82 031 001**

Varav

Byggnader	94 157 652	76 433 145
Mark	1 900 000	1 900 000
Tillkommande utgifter	0	3 011 851
Markanläggningar	520 374	686 005

Taxeringsvärden

Bostäder	112 600 000	105 400 000
Lokaler	4 171 000	3 304 000
Småhus	58 064 000	58 064 000

Totalt taxeringsvärde

174 835 000 **166 768 000**

varav byggnader *134 157 000* *127 577 000*

varav mark *40 678 000* *39 191 000*

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	997 398	997 398
Installationer	976 849	976 849
	1 974 246	1 974 246
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 974 246	1 974 246
Omklassificering av anskaffningsvärden vid övergång till K3		
Installationer	2 526 750	0
	4 500 996	0
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-997 398	-997 398
Installationer	-718 978	-667 470
	-1 716 376	-1 664 867
Omklassificering av ackumulerade avskrivningar vid övergång till K3		
Installationer	-2 526 750	0
	-2 526 750	0
Årets avskrivningar		
Installationer	-51 509	-51 509
	-51 509	-51 509
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-997 398	-997 398
Installationer	-3 297 237	-718 978
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 294 635	-1 716 376
Restvärde enligt plan vid årets slut	206 362	257 870
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	206 362	257 870

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	78 000	78 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	78 000	78 000



Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	10 000	10 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	10 000	10 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	160	40 083
Kundfordringar	9 750	1 500
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	9 910	41 583

Not 15 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	131 646	129 922
Övriga kortfristiga fordringar	51 563	0
Summa övriga fordringar	183 209	129 922

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	55 789	0
Förutbetalda försäkringspremier	265 382	249 069
Förutbetalda driftkostnader	6 403	5 870
Förutbetalt förvaltningsarvode	239 390	232 401
Förutbetald renhållning	3 418	1 359
Förutbetald kabel-tv-avgift	79 615	79 610
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 475	1 496
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	222 786	2 976
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	874 259	572 781

Not 17 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handkassa	4 706	3 440
Bankmedel	4 021 111	120 962
Transaktionskonto	2 294 757	925 542
Summa kassa och bank	6 320 573	1 049 943



Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	94 838 803	79 288 803
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	0
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-94 838 803	-57 288 803
Långfristig skuld vid årets slut	0	22 000 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
NORDEA	3,43%	2025-01-25	22 895 407,00	-22 895 407,00	0,00	0,00
NORDEA	2,97%	2025-06-23	5 610 000,00	-5 595 000,00	15 000,00	0,00
NORDEA	2,33%	2026-02-27	28 783 396,00	0,00	920 000,00	27 863 396,00
NORDEA	2,25%	2026-03-23	0,00	5 595 000,00	15 000,00	5 580 000,00
NORDEA	3,90%	2026-03-23	22 000 000,00	0,00	0,00	22 000 000,00
NORDEA	2,35%	2026-01-27	0,00	22 895 407,00	0,00	22 895 407,00
NORDEA	2,39%	2026-02-01	0,00	8 000 000,00	0,00	8 000 000,00
NORDEA	2,57%	2026-05-12	0,00	8 500 000,00	0,00	8 500 000,00
Summa			79 288 803,00	16 500 000,00	950 000,00	94 838 803,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi samtliga lån 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 19 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	691 673	226 865
Ej reskontraförda leverantörsskulder	1 910 972	139 851
Summa leverantörsskulder	2 602 645	366 716

Not 20 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	73 687	35 173
Summa skatteskulder	73 687	35 173

Not 21 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skuld för moms	12 906	11 665
Skuld sociala avgifter och skatter	75 846	81 634
Summa övriga skulder	88 752	93 299



Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	247 283	256 350
Upplupna driftskostnader	55 932	79 631
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	134 010	125 235
Upplupna elkostnader	60 623	55 434
Upplupna vattenavgifter	63 009	63 565
Upplupna värmekostnader	157 157	158 624
Upplupna kostnader för renhållning	30 985	26 190
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 203	22 701
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 462	1 294
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 258 860	929 013
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 029 523	1 718 037

Not 23 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	116 102 000	116 102 000

Not 24 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 14 april 2026.

Umeå, datum enligt elektronisk signatur

Ort och datum

Digital signering, se bilaga

Malin Burman

Digital signering, se bilaga

Daniel Lee

Digital signering, se bilaga

Anders Granlund

Digital signering, se bilaga

Anna-Lena Lundberg

Digital signering, se bilaga

Tobias Alenius

Digital signering, se bilaga

Patrik Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats på det datum som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Digital signering, se bilaga

Michelle Karlsson
Auktoriserad revisor

Digital signering, se bilaga

Magnus Zetterlund
Förtroendevald revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557575891851

Dokument

Årsredovisning 2025 Brf Trollbacken
Huvuddokument
28 sidor
Startades 2026-04-21 13:12:37 CEST (+0200) av Ann Ciciolla (AC)
Färdigställt 2026-04-23 14:58:42 CEST (+0200)

Initierare

Ann Ciciolla (AC)
Riksbyggen
ann.ciciolla@riksbyggen.se

Signerare

Malin Burman (MB)
ordforande@trollbacken.nu



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MALIN BURMAN"
Signerade 2026-04-21 19:29:10 CEST (+0200)

Anders Granlund (AG)
anders@trollbacken.nu



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anders Fritz Olof Granlund"
Signerade 2026-04-22 16:32:56 CEST (+0200)

Anna-Lena Lundberg (AL)
sekreterare@trollbacken.nu



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNA-LENA RUIZ LOPEZ LUNDBERG"
Signerade 2026-04-22 13:52:00 CEST (+0200)

Daniel Lee (DL)
viceordforande@trollbacken.nu



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Daniel Lee"
Signerade 2026-04-21 13:17:29 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557575891851

Tobias Alenius (TA)
tobias@trollbacken.nu



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TOBIAS ALENIUS"
Signerade 2026-04-23 08:33:58 CEST (+0200)

Patrik Andersson (PA)
patrik.andersson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bo
Patrik Stefan Andersson"
Signerade 2026-04-21 13:20:39 CEST (+0200)

Magnus Zetterlund (MZ)
magnus.t.zetterlund@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MAGNUS ZETTERLUND"
Signerade 2026-04-23 09:13:50 CEST (+0200)

Michelle Karlsson (MK)
michelle.karlsson@azets.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MICHELLE KARLSSON"
Signerade 2026-04-23 14:58:42 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollbacken, org.nr 716415-3434.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollbacken för år 2025.

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 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Det registrerade revisionsbolagets ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-04-20 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- o identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- o skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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.
- o utvärderar vi 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollbacken för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o 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 försummelse 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 vi 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 vår 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.

Eskilstuna den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Michelle Karlsson

Magnus Zetterlund

Auktoriserad revisor

Förtroendevald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

MAGNUS ZETTERLUND

Förtroendevald revisor

Serienummer: 93bcfa466cc64b[...]5b464fc66de1f

IP: 188.149.xxx.xxx

2026-04-23 12:49:03 UTC



MICHELLE KARLSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: eb84b089ad1cbc[...]148b3878f5063

IP: 90.229.xxx.xxx

2026-04-23 12:57:36 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har

en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollbacken

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Trollbacken i
samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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

