Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Trollbäcken 1, Båstad
Org nr: 769603-2700

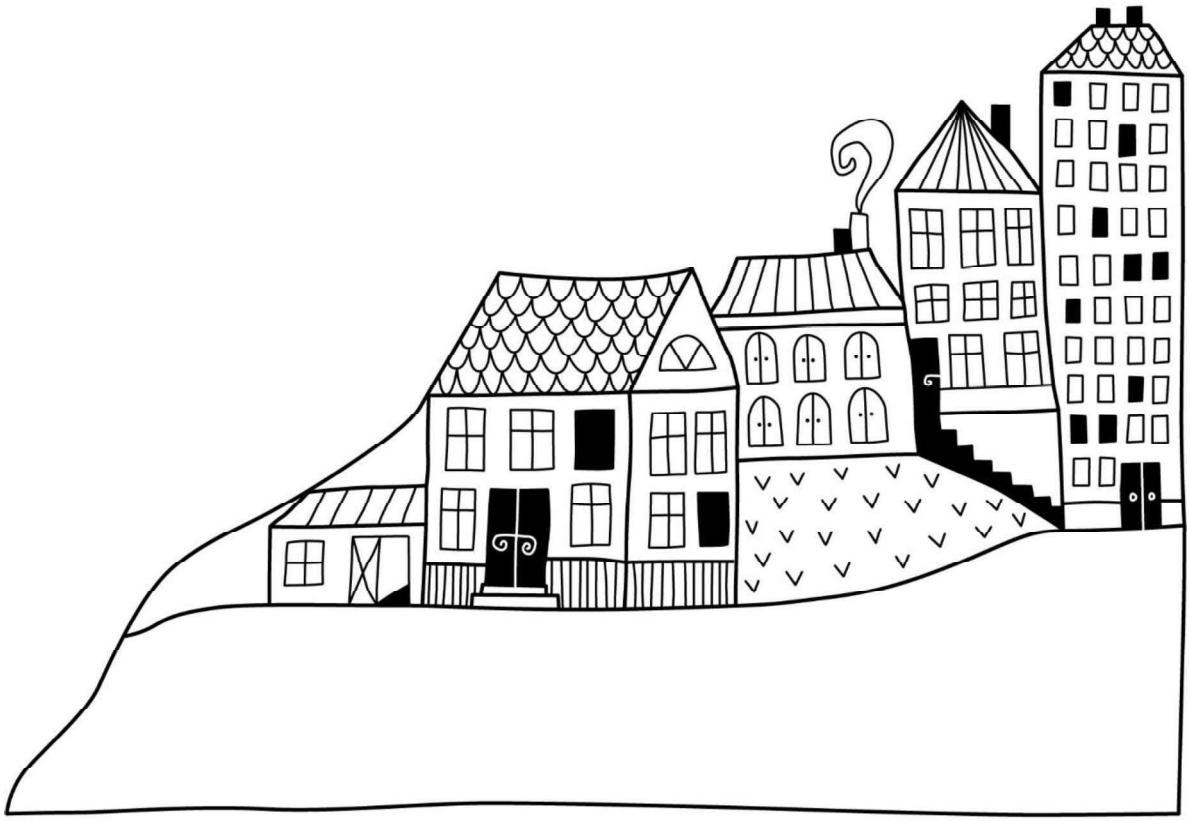
2025-01-01 – 2025-12-31



Innehållsförteckning

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

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista



Dokument-ID 092221155557572892300 Signerat RJ, BH, GW, IBB, KN, JP

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollbäcken 1, Båstad får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 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 till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Båstads kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 1 991 215 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-07-23. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-08-27 och nuvarande stadgar registrerades 2025-04-23.

Årets resultat är bättre än föregående år tack vare investering av nytt värmesystem och höjda årsavgifter. Dessutom har räntekostnaderna minskat. Föreningen övergick förra året till regelverket K3 och därför bokförs byte av komponenter numera som investeringar istället för underhåll. Avskrivningarna har därmed ökat p.g.a. att investeringar som nu kostnadsförs är fördelade på respektive teknisk livslängd (avskrivningstid) i resultaträkningen.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år tack vare betydligt lägre värmekostnader. Genom ny investering har övergång skett från fjärrvärme till luft/vatten värmepumpar vilket redan detta år minskat värmekostnaderna med 244 tkr. Dock har en utrangering av gamla värmesystemet genererat en förlust på 483 tkr men detta är en bokföringsmässig engångskostnad som inte påverkar likviditeten. Reparationskostnaderna har minskat medan underhållskostnaderna ökat. Räntekostnaderna har minskat kraftigt tack vare omsatta lån till lägre ränta. Föreningen har tagit ett nytt lån på 1 700 tkr för att finansiera det nya värmesystemet. Styrelsen har avstått från de av stämman beslutade arvodena detta år.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Avskrivningarna som endast är en bokföringsmässig kostnad i resultatbudgeten, påverkar inte likviditeten och viktigt är att kassaflödet är positivt.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 9% till 34%. Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 190% till 311%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 303 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 358 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Morellen 1 i Båstads kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 32 lägenheter. Föreningen har dessutom tre gästlägenheter, en gemensamhetslokal, två hobbyrum samt ett gym och bastu. Byggnaderna är uppförda 1999. Fastighetens adress är Vångavägen 31 A-C i Båstad. Mark innehas med äganderätt av föreningen.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Dokument-ID 092221155557572892300 Signerat RJ, BH, GW, IBB, KN, JP

Lägenhetsfördelnig

Standard	Antal
2 rum och kök	9
3 rum och kök	17
4 rum och kök	6

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal carportar	11
Antal p-platser	21
Antal gästparkeringar	4

Total tomtarea	7 446 m²
Total bostadsarea	2 733 m²

Årets taxeringsvärde	58 200 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	54 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Norra Skåne. 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.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning
Thermia Kyl & Värmepumpsservice AB	Värmesystem
Luleå Energi AB	Grön el
Kone AB	Hisservice
Kiwa Inspecta AB	Hissbesiktning
Bjäre Kraft Bredband	TV via fiber
InfraCom Communications AB	Porttelefonioperatör
Artibus Brandteknik AB	Brandinspektion
X2 Wireless AB	Brandlarm
FEAB Partner	Sopkärlstvätt
ASSA ABLOY	Serviceavtal slagdörrar
Bjäre Maskin AB	Service av robotgräsklippare
HLR Konsulten Sverige AB	Hjärtstartare
Helsingborgs El & Säkerhet AB	Serviceavtal porttelefonsystem
Bjäre Kraft	Fastighetsstyrning, pannövervakning

Dokument-ID 092221155557572892300 Signerat RJ, BH, GW, IBB, KN, JP

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 140 tkr och planerat underhåll för 161 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 hösten 2025 och visar på ett underhållsbehov på 156 tkr per år, vilket motsvarar en kostnad på 57 kr/m². Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

För att se till föreningens långsiktiga underhållsbehov avseende även ersättningsinvesteringar i komponenterna, genomförs ett indirekt sparande genom amorteringar av föreningens lån, avskrivningar av fastighetens värde. Ett positivt kassaflöde kommer även på sikt att öka föreningens förmåga att finansiera ersättningsinvesteringar med egna medel.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Inplåtning takdetaljer	2016	
Tak- och fasadrengöring	2016	
Värme- och ventilation	2018	Genomgång av värme- och ventilationsanläggning
Installationer	2019	Byte cirkulationspumpar för varmvattencirkulation
Utbyte rökluckor	2019	Montering av takfönster och plåtning i samband med utbyte av rökluckor
Värmepumpsbyte	2020	Utbyte frånluftsfläktar
Portöppnare	2020	Nya portöppnare i alla husen
Värme	2025	Byte från fjärrvärme till luft/vatten värmepumpar. Bokfört som investering.
Passagesystem porttelefoni	2025	Nytt entrésystem. Bokfört som investering.
Larmcentral	2025	Direktkopplade brandvarnare till larmcentral i alla lägenheter. Bokfört som investering.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt (åtgärder takavvattning, fasadtvätt)	131 320
Övrigt (felavhjälpande underhåll)	29 528

Dokument-ID 092221155557572892300 Signerat RJ, BH, GW, IBB, KN, JP

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ragnar Janson	Ordförande	2027
Gunilla Wickman	Sekreterare	2026
Benny Hansson	Ledamot	2026
Isabell Bengtsson Berggren	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Birgitta Lindström	Suppleant	2026
Marianne Unnborn	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kenneth Nilsson	Auktoriserad revisor	2026
Joakim Paulson	Auktoriserad revisor	2026

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Inga Högberg	2026
Kristina Dalemo	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har en förlust på 483 tkr vid avyttring av en del av det gamla värmesystemet i samband med nyinvestering/byte värmesystem. Detta är en engångskostnad.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 39 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 38 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2025 då avgifterna höjdes med 5,0%.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 1 156 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.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år 1 st).
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

Under året har ett antal viktiga investeringar gjorts där framför allt skall framhållas övergången från fjärrvärme till luft/vatten värmepumpar vilket beräknas ge en årlig besparing på >200.000 kronor. Därutöver har alla fasader tvättats, nytt entrésystem satts in, till larmcentral direktkopplade brandvarnare i alla lägenheter installerats, inalles investeringar på ca 2 miljoner kronor.

Styrelsen har haft 12 protokollförda sammanträden under året. Årsstämma hölls den 7 april.
Föreningen anordnar flera aktiviteter för medlemmarna som boulespel, dialogmöten i Gästabudssalen, Pärans Dag, Äpplets Dag och 1:a Adventsfirande (grantändning). Även årsstämman är en trevlig sammankomst för medlemmarna.

Dokument-ID 092221155557572892300 Signerat RJ, BH, GW, IBB, KN, JP

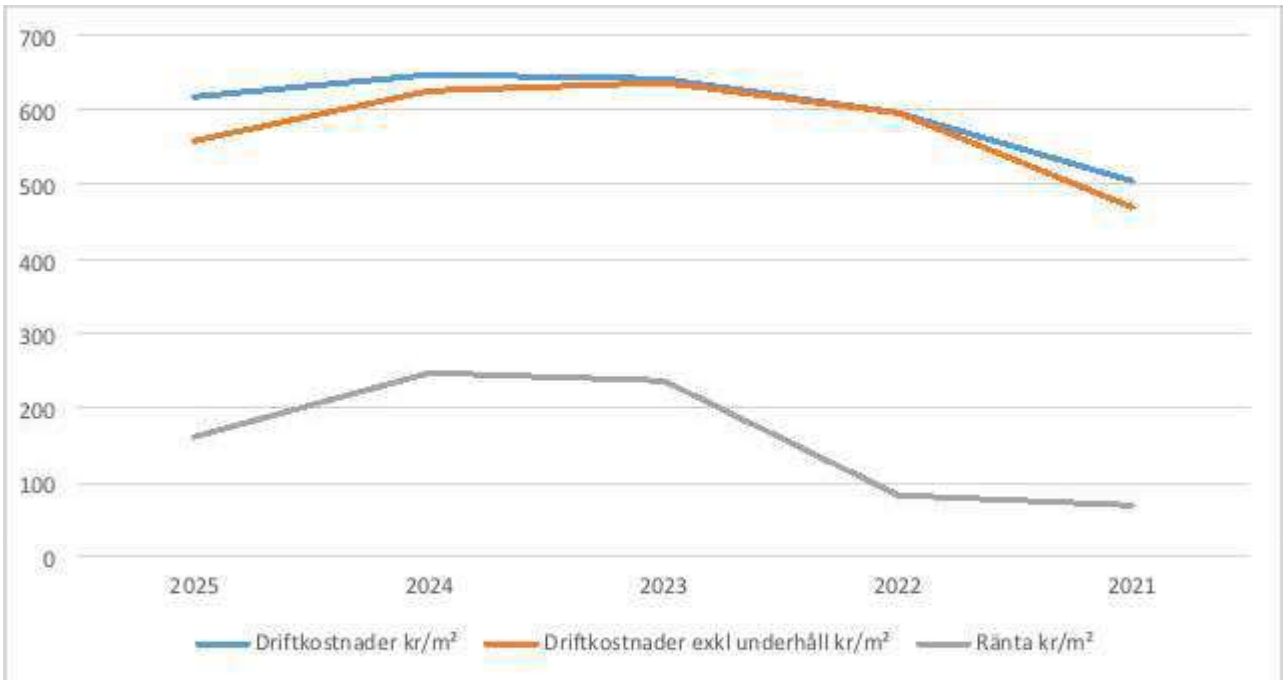
Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	3 200	3 043	2 909	2 687	2 636
Resultat efter finansiella poster*	−944	−985	−174	−7	341
Balansomslutning	37 956	36 889	38 521	38 768	40 203
Årets kassaflöde	831	−352	368	−945	887
Soliditet %*	54	58	58	58	56
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	34	9	11	9	13
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	311	190	177	228	423
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	99	99	96	96	99
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 156	1 101	1 049	971	952
Driftkostnader kr/kvm	615	644	640	596	505
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	557	625	635	596	467
Energikostnad kr/kvm*	248	319	367	313	224
Underhållsfond kr/kvm	1 661	1 662	1 592	1 139	734
Reservering till underhållsfond kr/kvm	57	90	458	405	183
Sparande kr/kvm*	367	129	125	181	345
Ränta kr/kvm	161	246	235	82	69
Skuldsättning kr/kvm*	6 186	5 580	5 726	5 726	6 275
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 186	5 580	5 726	5 726	6 275
Räntekänslighet %*	5,3	5,1	5,5	5,9	6,6

* obligatoriska nyckeltal

Föreningen har i resultaträkningen en förlust uppgående till 944 tkr för verksamhetsåret. Denna förlust beror främst på att föreningen tidigare ändrat sitt redovisningsregelverk till K3. Det innebär att förlusten till största delen beror på bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaderna och inte är likvidpåverkande. Dessutom har föreningen en förlust vid avyttring av gammalt värmesystem på 483 tkr. Styrelsens mål är att föreningen ska ha en långsiktigt hållbar ekonomi och ser kontinuerligt över föreningens löpande kostnader.



Dokument-ID 092221155557572892300 Signerat RJ, BH, GW, IBB, KN, JP

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.

Dokument-ID 092221155557572892300 Signerat RJ, BH, GW, IBB, KN, JP

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	**Underhållsfond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**
Belopp vid årets början	19 023 436	4 543 191	−1 258 663	−984 808
Disposition enl. årsstämmobeslut			−984 808	984 808
Reservering underhållsfond		156 000	−156 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−160 848	160 848	
Årets resultat				−944 435
Vid årets slut	**19 023 436**	**4 538 343**	**−2 238 623**	**−944 435**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma	−2 243 471
Årets resultat	−944 435
Årets fondreservering enligt stadgarna	−156 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	160 848
Summa	**−3 183 058**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 3 183 058**

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

Dokument-ID 092221155557572892300 Signerat RJ, BH, GW, IBB, KN, JP

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 200 391	3 042 693
Övriga rörelseintäkter	Not 3	570	8 187
Summa		**3 200 961**	**3 050 880**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−1 681 865	−1 760 871
Övriga externa kostnader	Not 5	−251 471	−273 088
Personalkostnader	Not 6	−7 722	−78 757
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	−1 302 716	−1 284 268
Övriga rörelsekostnader	Not 8	−483 068	0
Summa rörelsekostnader		**−3 726 840**	**−3 396 984**
Rörelseresultat		**−525 880**	**−346 104**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	21 523	33 575
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	−440 078	−672 279
Summa finansiella poster		**−418 555**	**−638 704**
Resultat efter finansiella poster		**−944 435**	**−984 808**
Årets resultat		**−944 435**	**−984 808**

Dokument-ID 092221155557572892300 Signerat RJ, BH, GW, IBB, KN, JP

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	35 432 025	35 286 862
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	261 979	195 311
Summa materiella anläggningstillgångar		**35 694 004**	**35 482 173**
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	Not 13	48 000	48 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**48 000**	**48 000**
Summa anläggningstillgångar		**35 742 004**	**35 530 173**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 14	19 470	19 233
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	81 746	58 250
Summa kortfristiga fordringar		**101 216**	**77 483**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 113 030	1 281 752
Summa kassa och bank		**2 113 030**	**1 281 752**
Summa omsättningstillgångar		**2 214 247**	**1 359 235**
Summa tillgångar		**37 956 250**	**36 889 409**

Dokument-ID 092221155557572892300 Signerat RJ, BH, GW, IBB, KN, JP

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 023 436	19 023 436
Fond för yttre underhåll		4 538 343	4 543 191
Summa bundet eget kapital		**23 561 779**	**23 566 627**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−2 238 623	−1 258 663
Årets resultat		−944 435	−984 808
Summa fritt eget kapital		**−3 183 058**	**−2 243 471**
Summa eget kapital		**20 378 721**	**21 323 156**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	11 037 000	0
Summa långfristiga skulder		**11 037 000**	**0**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	5 870 000	15 249 520
Leverantörsskulder	Not 18	195 067	93 275
Skatteskulder	Not 19	6 163	3 155
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	469 299	220 303
Summa kortfristiga skulder		**6 540 530**	**15 566 253**
Summa eget kapital och skulder		**37 956 250**	**36 889 409**

Dokument-ID 092221155557572892300 Signerat RJ, BH, GW, IBB, KN, JP

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	−525 880	−346 104
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 302 716	1 284 268
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	483 068	
	1 259 904	**938 164**
Erhållen ränta	237	33 575
Erlagd ränta	−434 745	−693 270
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**825 396**	**278 469**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning **-**, minskning +)	−2 447	−4 083
Rörelseskulder (ökning +, minskning **-**)	348 463	−226 248
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 171 412**	**48 138**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	−1 890 739	0
Investeringar i inventarier	−106 875	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**−1 997 614**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−42 500	−400 000
Upptagna lån	1 699 980	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**1 657 480**	**−400 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	831 278	−351 862
Likvida medel vid årets början	1 281 752	1 633 614
Likvida medel vid årets slut	2 113 030	1 281 752
Kassa och Bank BR	2 113 030	1 281 752

Dokument-ID 092221155557572892300 Signerat RJ, BH, GW, IBB, KN, JP

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt kompletterande upplysningar 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

Dokument-ID 092221155557572892300 Signerat RJ, BH, GW, IBB, KN, JP

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	
Byggnad balkonger	Linjär	31
Byggnad invändiga dörrar	Linjär	27
Byggnad elinstallationer	Linjär	36
Byggnad utvändiga dörrar och portar	Linjär	31
Byggnad fasad	Linjär	40
Byggnad fönster	Linjär	31
Byggnad hyresgästanpassningar	Linjär	14
Byggnad hiss	Linjär	6
Byggnad inre ytskikt	Linjär	21
Byggnad stomme, grund och ej utbytbara byggnadskomponenter	Linjär	120
Byggnad tak	Linjär	16
Byggnad tvättstugeutrustning	Linjär	10
Byggnad vatten och avlopp	Linjär	31
Byggnad ventilation	Linjär	17
Byggnad värmesystem	Linjär	13-25
Fiberinstallation	Linjär	10
Styr- larmutrustning	Linjär	10
Tappvattensystem	Linjär	10
Tvättmaskin, torkskåp och torktumlare	Linjär	10
Passagesystem porttelefoni	Linjär	25
Brandvarnare kopplade till larmcentral	Linjär	20

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	3 160 464	3 010 020
Hyror, p-platser	13 200	13 200
Övriga ersättningar (övernattningsrum, pantförskrivningar, överlåtelseavg)	26 728	19 479
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−2	−6
Summa nettoomsättning	**3 200 391**	**3 042 693**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	570	8 187
Summa övriga rörelseintäkter	**570**	**8 187**

Dokument-ID 092221155557572892300 Signerat RJ, BH, GW, IBB, KN, JP

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	−160 848	−54 022
Reparationer	−139 652	−201 598
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−55 168	−52 160
Försäkringspremier	−67 810	−49 866
TV via fiber	−42 240	−42 240
Återbäring från Riksbyggen	1 600	500
Systematiskt brandskyddsarbete	−4 839	−11 518
Serviceavtal (portöppnare, hjärtstartare, filterbyte, värmeinstallationer)	−40 173	−36 686
Obligatoriska besiktningar (hissar, OVK ventilationskontroll)	−22 771	−17 190
Snö- och halkbekämpning	−17 999	−8 266
Förbrukningsinventarier	−17 991	−11 133
Fordons- och maskinkostnader (robotgräsklippare)	−6 790	−6 125
Vatten	−225 131	−225 294
Fastighetsel	−253 441	−200 975
Uppvärmning	−200 489	−444 502
Sophantering och återvinning	−33 420	−45 107
Förvaltningsarvode drift	−394 701	−354 690
Summa driftskostnader	**−1 681 865**	**−1 760 871**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	−190 102	−185 724
Resekostnader	−73	−156
IT-kostnader	−8 504	−8 308
Arvode, yrkesrevisorer	−15 000	−14 375
Övriga förvaltningskostnader (medlemsaktiviteter, stämma m.m.)	−17 401	−18 134
Kreditupplysningar	−150	−60
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−3 528	−2 579
Representation (avtackningar)	−1 871	−3 241
Kontorsmateriel (tryckning årsredovisningar, kopiering, toner m.m.)	−7 839	−14 215
Telefon (hiss- och porttelefon)	−2 259	−1 156
Medlems- och föreningsavgifter (Intresseföreningen)	−2 080	−2 080
Konsultarvoden (elbesiktning fg år)	0	−6 250
Bankkostnader	−2 665	−3 006
Övriga externa kostnader (hälsoskyddstillsyn kommunen fg år)	0	−13 805
Summa övriga externa kostnader	**−251 471**	**−273 088**

Dokument-ID 092221155557572892300 Signerat RJ, BH, GW, IBB, KN, JP

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden (styrelsen avstått från arvodena)	−3 750	−68 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare (valberedning)	−2 400	−2 400
Övriga kostnadsersättningar (bilersättningar)	−1 068	−1 170
Sociala kostnader	−504	−7 187
Summa personalkostnader	**−7 722**	**−78 757**

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	−1 250 333	−1 232 331
Avskrivning Anslutningsavgifter	−12 175	−12 175
Avskrivning Maskiner och inventarier	−13 150	−13 150
Avskrivning Installationer	−27 058	−26 613
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**−1 302 716**	**−1 284 268**

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	−483 068	0
Summa övriga rörelsekostnader	**−483 068**	**0**

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	21 286	33 180
Övriga ränteintäkter	237	395
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**21 523**	**33 575**

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	−440 078	−672 166
Övriga räntekostnader	0	−113
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−440 078**	**−672 279**

Dokument-ID 092221155557572892300 Signerat RJ, BH, GW, IBB, KN, JP

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	44 878 730	44 878 730
Mark	1 000 000	1 000 000
Anslutningsavgifter	121 750	121 750
	46 000 480	**46 000 480**
Årets anskaffningar		
Byggnader	1 890 739	0
	1 890 739	**0**
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader	−760 217	0
	−760 217	**0**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**47 131 002**	**46 000 480**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−10 604 045	−9 371 714
Anslutningsavgifter	−109 575	−97 400
	−10 713 620	**−9 469 114**
Återförda avskrivningar vid årets slut	**277 149**	**0**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−1 250 332	−1 232 331
Årets avskrivning anslutningsavgifter	−12 175	−12 175
	−1 262 507	**−1 244 506**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−11 698 978**	**−10 713 620**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**35 432 024**	**35 286 861**
Varav		
Byggnader	34 432 024	34 274 686
Mark	1 000 000	1 000 000
Anslutningsavgifter	0	12 175
Taxeringsvärden		
Bostäder	58 200 000	54 000 000
Totalt taxeringsvärde	**58 200 000**	**54 000 000**
varav byggnader	*42 000 000*	*37 000 000*
varav mark	*16 200 000*	*17 000 000*

Dokument-ID 092221155557572892300 Signerat RJ, BH, GW, IBB, KN, JP

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	646 388	646 388
Installationer	266 125	266 125
	912 513	**912 513**
Årets anskaffningar		
Installationer	106 875	0
	106 875	**0**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**1 019 388**	**912 513**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	−536 559	−523 409
Installationer	−180 642	−154 030
	−717 201	**−677 439**
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	−13 150	−13 150
Installationer	−27 058	−26 613
	−40 208	**−39 763**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−757 409**	**−717 201**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**261 979**	**195 312**
Varav		
Inventarier och verktyg	96 679	109 859
Installationer	165 300	85 483

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag	48 000	48 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag	**48 000**	**48 000**

96 st Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen

Not 14 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	19 470	19 233
Summa övriga fordringar	**19 470**	**19 233**

Dokument-ID 092221155557572892300 Signerat RJ, BH, GW, IBB, KN, JP

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna hyresintäkter (gästlägenheter)	0	2 400
Upplupna ränteintäkter	21 286	0
Förutbetalda försäkringspremier	59 530	55 850
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	930	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**81 746**	**58 250**

Not 16 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	1 777 110	1 077 710
Transaktionskonto	335 921	204 042
Summa kassa och bank	**2 113 030**	**1 281 752**

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	16 907 000	15 249 520
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−170 000	−400 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	−5 700 000	−14 849 520
Långfristig skuld vid årets slut	**11 037 000**	**0**

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,800%	Nytt lån utbet 2025-09-16	0,00	1 700 000,00	42 500,00	0,00
STADSHYPOTEK	2,800%	2025-12-17, 3-mån rörligt	0,00	-1 657 500,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	3,052%	2025-12-17, 3-mån rörligt	2 000 000,00	−2 000 000,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	3,003%	2025-12-02, 3-mån rörligt	13 249 520,00	−13 249 520,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	2,384%	2026-12-02, 3-mån rörligt	0,00	5 700 000,00	0,00	5 700 000,00
STADSHYPOTEK	2,890%	2027-12-01	0,00	4 200 000,00	0,00	4 200 000,00
STADSHYPOTEK	3,090%	2028-12-01	0,00	4 000 000,00	0,00	4 000 000,00
STADSHYPOTEK	3,230%	2029-12-01	0,00	3 007 000,00	0,00	3 007 000,00
Summa			**15 249 520,00**	**1 699 980,00**	**42 500,00**	**16 907 000,00**

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Handelsbankens lån om 5 700 000 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 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	195 067	93 275
Summa leverantörsskulder	**195 067**	**93 275**

Dokument-ID 092221155557572892300 Signerat RJ, BH, GW, IBB, KN, JP

Not 19 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	6 163	3 155
Summa skatteskulder	**6 163**	**3 155**

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	37 555	32 222
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	18 547	3 885
Upplupna elkostnader	46 001	18 674
Upplupna värmekostnader	0	66 295
Upplupna kostnader för renhållning	3 316	4 874
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	107 591	17 700
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	256 290	76 653
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**469 299**	**220 303**

Not 21 Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	27 405 000	27 405 000

Not 22 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Dokument-ID 092221155557572892300 Signerat RJ, BH, GW, IBB, KN, JP

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart och beslutades den 16 mars 2026

Styrelsens undertecknande av årsredovisningen har skett den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ragnar Janson
Ordförande

Gunilla Wickman
Ledamot

Benny Hansson
Ledamot

Isabell Bengtsson Berggren
Ledamot Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Kenneth Nilsson
Auktoriserad revisor
Exset Revision AB

Joakim Paulson
Auktoriserad revisor
Exset Revision AB

Dokument-ID 092221155557572892300 Signerat RJ, BH, GW, IBB, KN, JP

Verifikat

Dokument-ID 09222115557572892300

Dokument

Årsredovisning 2025 RBF Trollbäcken
Huvuddokument
28 sidor
Startades 2026-03-17 14:13:57 CET (+0100) av Ingrid Gustavsson (IG)
Färdigställt 2026-03-17 19:19:40 CET (+0100)

Initierare

Ingrid Gustavsson (IG)
Riksbyggen
ingrid.gustavsson@riksbyggen.se

Signerare

Ragnar Janson (RJ)
ragnar.janson@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ragnar Janson"
Signerade 2026-03-17 15:01:23 CET (+0100)

Benny Hansson (BH)
bennyhansson@outlook.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Benny Didrik Hansson"
Signerade 2026-03-17 17:58:22 CET (+0100)

Gunilla Wickman (GW)
gwickman@bjarenet.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GUNILLA WICKMAN"
Signerade 2026-03-17 14:30:29 CET (+0100)

Isabell Bengtsson Berggren (IBB)
isabell.berggren@riksbyggen.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ISABELL BENGTSSON BERGGREN"
Signerade 2026-03-17 14:20:03 CET (+0100)

Verifikat

Dokument-ID 09222115557572892300

Kenneth Nilsson (KN)	Joakim Paulson (JP)
kenneth.nilsson@exset.se	joakim.paulson@exset.se
Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KENNETH NILSSON" Signerade 2026-03-17 19:19:40 CET (+0100)	Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOAKIM PAULSON" Signerade 2026-03-17 18:29:59 CET (+0100)

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 Trollbäcken 1, Båstad
Org.nr. 769603-2700

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollbäcken 1, Båstad 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 Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 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.

Revisorns ansvar

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:

- 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden,

- 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.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- 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.
- 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.

Ärendereferens: 3417038

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 Trollbäcken 1, Båstad 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:

- 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 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.

Båstad den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Kenneth Nilsson
Auktoriserad revisor

Joakim Paulson
Auktoriserad revisor

Ärendereferens: 3417038

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten Signport.
För validering med Adobe Acrobat Reader, läs mer här.

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Joakim Paulson
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-03-17 18:31:15 GMT+01:00
Transaktions-ID: 4952d71a6ac4420893dae5cff7413afb

Underskrift 2

Namn: Kenneth Nilsson
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-03-17 19:20:13 GMT+01:00
Transaktions-ID: 3ee18fbacc47438e839eda846113baa1

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsadtid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex. fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Dokument-ID 092221155575728923OO Signerat RJ, BH, GW, IBB, KN, JP

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.

Dokument-ID 092221155575728923OO Signerat RJ, BH, GW, IBB, KN, JP

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.

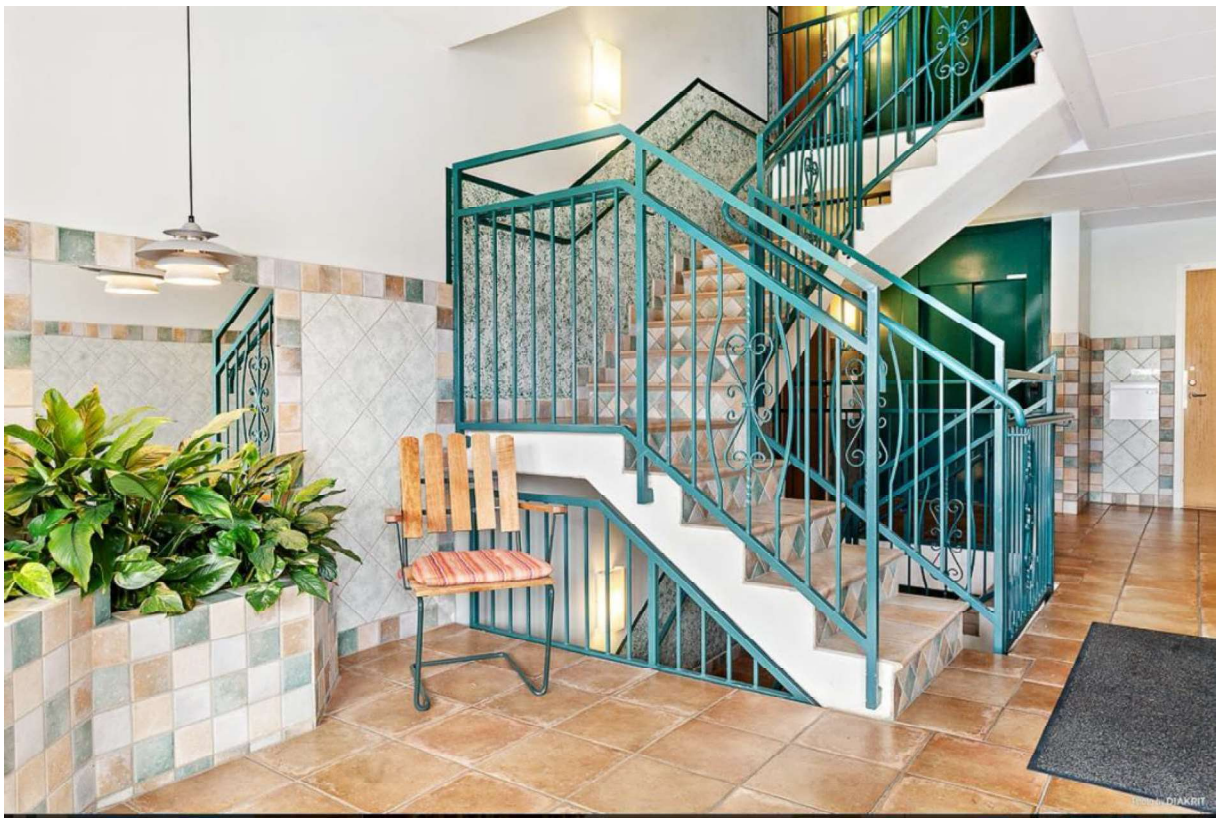
Dokument-ID 092221155557572892300 Signerat RJ, BH, GW, IBB, KN, JP

Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollbäcken 1, Båstad

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollbäcken 1, Båstad 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