

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

RB BRF Sjötrollet
Org nr: 716404-5358



Innehållsförteckning

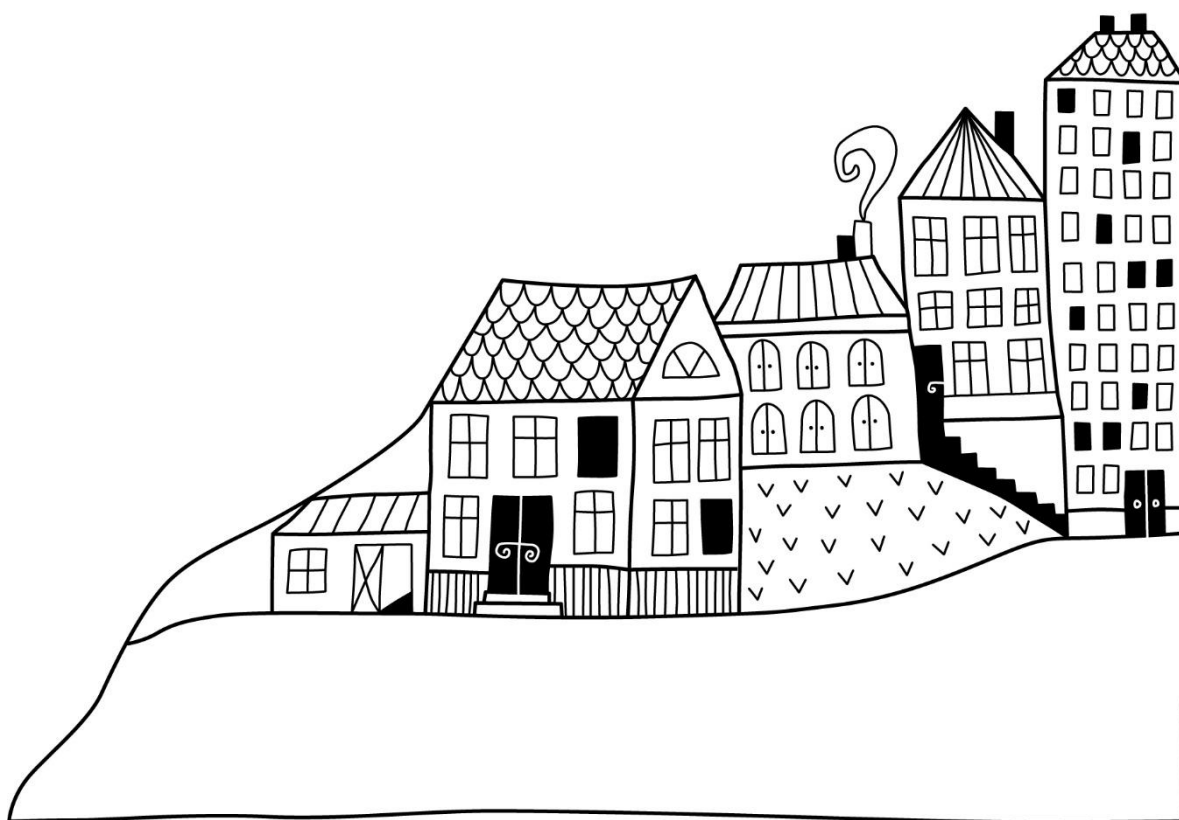
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Sjötrollet 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 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 1990-09-24. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-09-24 och nuvarande stadgar registrerades 2025-09-30.

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år på grund av högre driftkostnader. Kostnader för underhåll och reparationer har ökat jämfört med året innan samt kostnader för värme, vatten och avfall.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 38% till 51%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 508% till 332%.

I resultatet ingår avskrivningar med 809 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 532 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Upplysning vid förlust:

Föreningen redovisar ett negativt resultat – 277 tkr för året. Förlusten beror främst på ökade drift- och underhållskostnader. Styrelsen följer föreningens långsiktiga underhållsplan och bedömer att framtida åtaganden kan hanteras genom planerade avgiftsjusteringar, användning av underhållsfonden samt fortsatt omförhandling av lån.

Föreningen har under räkenskapsåret mottagit en faktura avseende markarbete där omfattningen av beställningen är tvistig. Fakturan har bestridits och någon återkoppling från leverantören har ännu inte erhållits. Ärendet är inte slutligt reglerat.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Kalkstenen 23 i Kalmar Kommun. På fastigheterna finns 26 parhus med 52 lägenheter. Det finns också ett gruppboende med 4 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1992-1994. Fastigheternas adress är Sjötrollets väg 1-54 i Kalmar.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
2 rum och kök	4	
3 rum och kök	24	
4 rum och kök	24	
	52	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	4	gruppboende
Antal p-platser	4	

Total tomtarea	37 198 m ²
Total bostadsarea	5 076 m ²
Total lokalarea	103 m ²

Årets taxeringsvärde	75 238 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	75 000 000 kr

Väsentliga händelser under räkenskapsåret**- Beslut om nya stadgar**

Under räkenskapsåret har föreningen haft extra stämma och omröstning för att byta stadgarna i enlighet med Riksbyggens normalstadgar som uppdaterades i samband med att ny lag för bostadsrätter trädde i kraft den 1 januari 2023. Stadgarna registrerades 2025-09-30.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Sydost. 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.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
El	Kalmarsund vind
El	Kalmar Energi
Fiberkabel	Telia



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 209 tkr och planerat underhåll för 913 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 36 945 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 3 695 tkr (713 kr/m²). Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret har gjorts enligt budget med 1 348 tkr (260 kr/m²).

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Installation av fiberkabel	2010
Byte av tvättstugeutrustning	2018
Installationer, värmeväxlare	2023
Markytor, trädklippning, staket	2023
Termostater	2024
Målning dörrar & fasad, underhåll av takfot	2024

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Värmeoptimering VVC	855 169
Huskropp utvändigt	1 519
Markytor	56 375

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte lägenhetsaggregat	2027	Ej beslutat
VA-, fjärrvärme-, fjärrkylnät mm i mark	2027	Ej beslutat
Takrenovering	2029	Ej beslutat
Fasader, balkonger, altaner, terrasser, fönster m m	2032	Ej beslutat
Stambyte	2032	Ej beslutat

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mattias Torstensson	Ordförande	2027
Jan Resell	Vice ordförande	2027
Eva Petersson	Sekreterare	2026
Peter Ljungar	Ledamot	2027
Staffan Wernefeldt	Ledamot	t.o.m 2026-02-26
Josefine Eriksson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eivor Gullin	Suppleant	2026
Mikael Petersson	Suppleant	2026
Sonja Höhrmann	Suppleant	t.o.m 2026-02-26

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Franz Lindström	Auktoriserad revisor	2026
Kerstin Linsved	Förtroendevald revisor	2026
Laila Holvöe	Förtroendevald revisor	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Agneta Kappers	2026
Kristina Gustafsson	2026

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 80 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 80 personer.

Årsavgiften har höjts med 5% från den 1 januari 2025.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3 % från och med 1 januari 2026.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 974 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

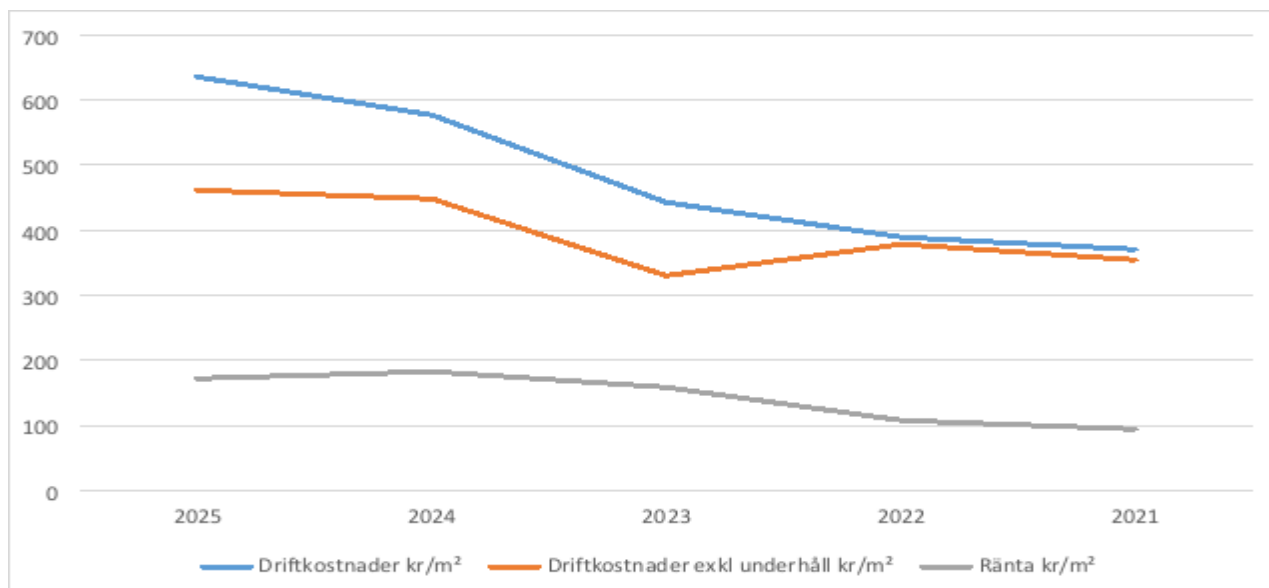


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	5 236	5 000	4 695	4 375	4 371
Rörelsens intäkter	5 236	5 001	4 713	4 405	4 397
Resultat efter finansiella poster*	-277	-29	330	726	907
Årets resultat	-277	-29	330	726	907
Resultat exkl avskrivningar	532	780	1 139	1 536	1 717
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-816	-420	39	536	717
Balansomslutning	50 829	50 722	51 512	52 257	52 032
Årets kassaflöde	868	-42	93	1 096	971
Soliditet %*	27	28	27	26	25
Likviditet exklusive låneomförhandling kommande verksamhetsår %	332	508	519	438	450
Likviditet inklusive låneomförhandling kommande verksamhetsår %	51	38	31	58	51
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	99	99	98	99	99
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 025	977	914	855	856
Driftkostnader kr/kvm	636	577	441	388	368
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	459	448	330	378	354
Energikostnad kr/kvm*	209	187	169	168	166
Underhållsfond kr/kvm	2 483	2 399	2 296	2 194	2 011
Reservering till underhållsfond kr/kvm	260	232	212	193	193
Sparande kr/kvm*	279	279	331	307	346
Ränta kr/kvm	172	181	158	108	93
Skuldsättning kr/kvm*	6 768	6 916	7 071	7 225	7 380
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 905	7 056	7 214	7 372	7 529
Räntekänslighet %*	6,7	7,2	7,9	8,6	8,8
Genomsnittsränta %	2,54	2,61	2,21	1,48	1,24

* 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 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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 405 996	12 424 628	-695 711	-29 315
Disposition enl. årsstämmobeslut			-29 315	29 315
Reservering underhållsfond		1 348 000	-1 348 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-913 063	913 063	
Årets resultat				-277 151
Vid årets slut	2 405 996	12 859 565	-1 159 963	-277 151

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-725 026
Årets resultat	-277 151
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 348 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	913 063
Summa	-1 437 114

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	-1 437 114
--	-------------------

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	5 235 940	5 000 384
Övriga rörelseintäkter	Not 3	120	180
Summa rörelseintäkter		5 236 060	5 000 564
Rörelsekostnader			
Driftskostnader & övriga externa kostnader	Not 4, 5	-3 851 758	-3 448 305
Personalkostnader	Not 6	-103 659	-72 682
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-809 439	-809 439
Summa rörelsekostnader		-4 764 855	-4 330 426
Rörelseresultat		471 205	670 138
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	141 138	235 841
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-889 494	-935 294
Summa finansiella poster		-748 356	-699 453
Resultat efter finansiella poster		-277 151	-29 315
Årets resultat		-277 151	-29 315

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	38 763 918	39 573 357
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		38 763 918	39 573 357
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	3 037 500	3 037 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 037 500	3 037 500
Summa anläggningstillgångar		41 801 418	42 610 857
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	5 174	5 068
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	300 158	252 087
Summa kortfristiga fordringar		305 332	257 155
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	8 722 482	7 854 305
Summa kassa och bank		8 722 482	7 854 305
Summa omsättningstillgångar		9 027 814	8 111 430
Summa tillgångar		50 829 232	50 722 317



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	2 405 996	2 405 996
Fond för yttre underhåll	12 859 565	12 424 628
Summa bundet eget kapital	15 265 561	14 830 624
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-1 159 963	-695 711
Årets resultat	-277 151	-29 315
Summa fritt eget kapital	-1 437 114	-725 026
Summa eget kapital	13 828 447	14 105 598
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	19 134 539
Summa långfristiga skulder	19 134 539	15 127 758
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	15 946 508
Leverantörsskulder	Not 17	854 870
Skatteskulder	Not 18	105 165
Övriga skulder	Not 19	109 584
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	850 119
Summa kortfristiga skulder	17 866 246	21 488 931
Summa eget kapital och skulder	50 829 232	50 722 317



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	471 205	670 138
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	809 439	809 439
	1 280 644	1 479 577
Erhållen ränta	168 395	186 608
Erlagd ränta	-790 834	-956 234
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	658 205	709 951
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-75 464	-12 679
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	1 054 186	61 367
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 636 927	758 639
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-768 750	-800 000
Upptagna lån	0	-1 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-768 750	-801 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	868 177	-42 361
Likvida medel vid årets början	7 854 305	7 896 666
Likvida medel vid årets slut	8 722 482	7 854 305



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	80
Standardförbättringar	Linjär	30

Mark 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	4 944 144	4 708 368
Årsavgifter, lokaler	164 220	156 396
Hyror, p-platser	4 800	4 800
Kabel-tv-avgifter	92 976	92 976
Övriga lokalintäkter	0	3 300
Övriga ersättningar	29 807	34 555
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	-11
Summa nettoomsättning	5 235 940	5 000 384

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	120	180
Summa övriga rörelseintäkter	120	180

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-913 063	-666 004
Reparationer	-209 152	-329 934
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-468 063	-551 030
Försäkringspremier	-76 187	-68 024
Kabel- och digital-TV	-152 937	-145 461
Återbäring från Riksbyggen	1 300	400
Systematiskt brandskyddsarbete	-7 369	-16 429
Obligatoriska besiktningar	-4 781	-4 850
Bevakningskostnader	0	-1 250
Övriga utgifter, köpta tjänster	-207	0
Snö- och halkbekämpning	-44 199	-86 418
Ersättningar till hyresgäster	-1 551	0
Drift och förbrukning, övrigt	-36 251	0
Förbrukningsinventarier	-40 915	-24 834
Vatten	-363 483	-333 018
Fastighetsel	-32 325	-31 750
Uppvärmning	-686 668	-605 965
Sophantering och återvinning	-126 964	-107 479
Utemiljö extra	-129 471	-16 341
Summa driftskostnader	-3 292 287	-2 988 387



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode	-394 608	-370 433
IT-kostnader	-4 620	-7 438
Arvode, yrkesrevisorer	-23 813	-22 563
Övriga förvaltningskostnader	-11 036	-17 810
Kreditupplysningar	0	-2 676
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 841	-7 329
Representation	-2 056	-4 317
Kontorsmateriel	-5 406	-9 540
Telefon och porto	-4 340	-4 519
Konstaterade förluster hyror/avgifter	30	-30
Medlems- och föreningsavgifter	-2 800	-2 340
Köpta tjänster	0	-3 275
Konsultarvoden	-97 013	-4 563
Bankkostnader	-2 970	-3 086
Summa övriga externa kostnader	-559 471	-459 918

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-37 500	-35 333
Sammanträdesarvoden	-38 500	-19 250
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-19 000	-6 000
Övriga personalkostnader	-2 100	0
Sociala kostnader	-6 559	-12 099
Summa personalkostnader	-103 659	-72 682

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-802 099	-802 099
Avskrivning Anslutningsavgifter	-7 340	-7 340
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-809 439	-809 439

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	141 032	235 141
Övriga ränteintäkter	106	700
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	141 138	235 841

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-889 494	-935 294
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-889 494	-935 294

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	64 167 920	64 167 920
Mark	2 266 560	2 266 560
Anslutningsavgifter	220 200	220 200
	66 654 680	66 654 680
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	66 654 680	66 654 680

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-26 869 997	-26 067 898
Anslutningsavgifter	-211 326	-203 986
	-27 081 323	-26 271 884

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-802 099	-802 099
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-7 340	-7 340
	-809 439	-809 439

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-27 890 762	-27 081 323
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	36 495 824	37 297 923
Mark	2 266 560	2 266 560
Anslutningsavgifter	1 534	8 874

Taxeringsvärden

Bostäder	3 496 000	3 270 000
Lokaler	694 000	682 000
Småhus	71 048 000	71 048 000

Totalt taxeringsvärde

	75 238 000	75 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>47 144 000</i>	<i>46 779 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>28 094 000</i>	<i>28 221 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	81 227	81 227
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	81 227	81 227
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-81 227	-81 227
	-81 227	-81 227
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	3 037 500	3 037 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	3 037 500	3 037 500

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	5 174	5 068
Summa övriga fordringar	5 174	5 068

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	77 887	105 144
Förutbetalda försäkringspremier	81 197	76 187
Förutbetalt förvaltningsarvode	115 335	45 025
Förutbetald kabel-tv-avgift	25 739	24 244
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	1 488
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	300 158	252 087

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handkassa	1 902	1 902
Bankmedel	7 159 689	6 991 401
Transaktionskonto	1 560 891	861 003
Summa kassa och bank	8 722 482	7 854 305



Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	35 049 797	35 818 547
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-806 250	-800 000
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-15 109 008	-19 890 789
Långfristig skuld vid årets slut	19 134 539	15 127 758

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	4,31%	2025-03-20	3 659 497	-3 659 497	0	0
SBAB	1,14%	2025-05-09	5 279 451	-5 279 451	0	0
SBAB	3,23%	2025-08-12	5 529 170	-5 404 170	0	0
SBAB	1,07%	2025-11-14	5 891 421	-5 891 421	0	0
SBAB	2,65%	2026-11-09	7 402 505	0	75 000	7 327 505
SBAB	2,87%	2026-11-09	8 056 503	0	100 000	7 956 503
SBAB	2,66%	2027-05-11	0	5 404 170	250 000	5 279 170
SBAB	3,23%	2028-03-15	0	3 659 497	18 750	3 640 747
SBAB	2,75%	2028-05-11	0	5 279 451	250 000	5 029 451
SBAB	3,00%	2029-11-22	0	5 891 421	75 000	5 816 421
Summa			35 818 547	0	768 750	35 049 797

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SBAB lån om 7 327 505 kr samt lån om 7 956 503 kr som kortfristig skuld. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 806 250 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Resterande skuld förfaller till betalning mellan 2-4 år efter balansdagen.

Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 17 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	138 739	120 317
Ej reskontraförda leverantörsskulder	716 131	21 864
Summa leverantörsskulder	854 870	142 182

Not 18 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	105 165	123 978
Summa skatteskulder	105 165	123 978



Not 19 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Ränta under betalning	77 944	0
Medlemmarnas reparationsfonder	14 399	14 399
Skuld sociala avgifter och skatter	17 241	41 799
Övrig skuld	0	30
Summa övriga skulder	109 584	56 228

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	175 784	77 124
Upplupna driftskostnader	10 330	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	78 663	9 561
Upplupna elkostnader	3 305	3 189
Upplupna värmekostnader	74 834	69 663
Upplupna styrelsearvoden	75 550	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	224	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	431 429	316 247
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	850 119	475 784

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	56 623 000	56 623 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den

Årsredovisningen undertecknas dag som framgår av vår elektroniska signatur

Mattias Torstensson

Eva Petersson

Jan Resell

Josefine Eriksson

Peter Ljungar

Vår revisionsberättelse har lämnats dag som framgår av min elektroniska signatur

Franz Lindström
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Kerstin Linsved
Förtroendevald revisor

Lila Holvöe
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Sjötrollet, org.nr 716404-5358

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Sjötrollet för 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den Förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 på fel.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. 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 fel 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- 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 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 Sjötrollet för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman 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 bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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 den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Kalmar den

Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Kerstin Linsved
Förtroendevald revisor

Laila Holvöe
Förtroendevald revisor

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta,

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 obegränsad tid. 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 styrelsens 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 åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

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 skuldyngd 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.

Arsavgift

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.

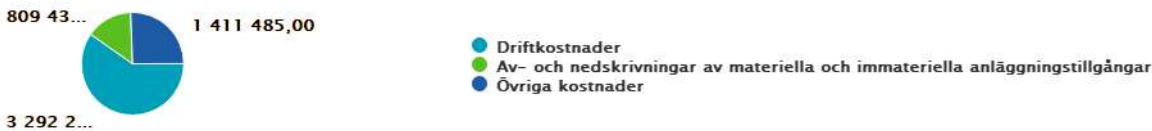
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2025-12-31	2024-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	3 292 287	2 988 387
Övriga externa kostnader	559 471	459 918
Personalkostnader	103 659	72 682
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	809 439	809 439
Finansiella poster	748 356	699 453
Summa kostnader	5 513 211	5 029 879



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2025	2024
Fastighetsskötsel extra	0	8 296
Utemiljö extra	129 471	0
Rabatt/återbäring från RB	-1 300	-400
Systematiskt brandskyddsarbete	7 369	16 429
Städ extra	0	8 045
Obligatoriska besiktningkostnader	0	4 850
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	4 781	0
Bevakningskostnader	0	1 250
Övriga utgifter för köpta tjänster	207	0
Snö- och halkbekämpning	44 199	86 418
Rep bostäder utg för köpta tj	16 954	3 446
Rep lokaler utg för köpta tj	0	25 433
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	15 694	9 561
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	3 579	600
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	4 813	16 962
Rep install utg för köpta tj Värme	3 785	104 812
Rep install utg för köpta tj Ventilation	14 358	7 253
Rep install utg för köpta tj El	17 961	37 680
Rep install utg för köpta tj Låssystem	20 143	7 523
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	15 913	71 035
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	0	8 350
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	2 993	23 936
Rep markytor utg för köpta tj	1 900	0
Rep markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	0	1 650
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	6 276	11 692
Övriga Reparationer	4 419	0
Försäkringsskador	80 364	0
UH installationer utg för köpta tj Värme	855 169	219 594
UH huskropp utg för köpta tj Tak	1 519	57 241
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	0	276 669
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	112 500
UH Markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	56 375	0
Fastighetsel	32 325	31 750
Uppvärmning	686 668	605 965
Vatten	363 483	333 018
Avfallshantering	120 990	102 387
Hyra container	5 974	5 092
Fastighetsförsäkring	76 187	68 024
Ersättningar till hyresgäster	1 551	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	152 937	145 461
Övriga fastighetskostnader	36 251	0
Fastighetsskatt	468 063	551 030
Förbrukningsinventarier	25 056	4 812
Förbrukningsmaterial	15 858	20 022
Summa driftkostnader	3 292 287	2 988 387



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2025-12-31	2024-12-31
BOA	5 076 kr/kvm	5 076 kr/kvm
Belopp i kr	2025	2024
Avfallshantering	24	20
Bevakningskostnader	0	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	30	29
Ersättningar till hyresgäster	0	0
Fastighetsel	6	6
Fastighetsförsäkring	15	13
Fastighetsskatt	92	109
Fastighetsskötsel extra	0	2
Fastighetsskötsel grund	0	0
Förbrukningsinventarier	5	1
Förbrukningsmaterial	3	4
Försäkringsskador	16	0
Hyra container	1	1
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	1	0
Obligatoriska besiktningsskostnader	0	1
Rabatt/återbäring från RB	0	0
Rep bostäder utg för köpta tj	3	1
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	1	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	3	2
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	1	5
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	0	2
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	3	14
Rep install utg för köpta tj El	4	7
Rep install utg för köpta tj Hissar	0	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	4	1
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	0	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	1	3
Rep install utg för köpta tj Ventilation	3	1
Rep install utg för köpta tj Värme	1	21
Rep lokaler utg för köpta tj	0	5
Rep markytor utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	0	0
Rep markytor utg för köpta tj Markinventarier	0	0
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	1	2
Rep utgift mtrl inköp bostäder	0	0
Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen	0	0
Serviceavtal	0	0
Snö- och halkbekämpning	9	17
Städ extra	0	2
Systematiskt brandskyddsarbete	1	3
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	22
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	0	55
UH huskropp utg för köpta tj Tak	0	11
UH installationer utg för köpta tj Värme	168	43
UH Markytor utg för köpta tj	0	0
UH Markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	11	0
UH Markytor utg för köpta tj Planteringar	0	0
Uppvärmning	135	119
Utemiljö extra	26	0
Vatten	72	66
Övriga fastighetskostnader	7	0
Övriga försäkringsskador	0	0
Övriga Reparationer	1	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	0
Summa driftkostnader	648,60	588,73

RB BRF Sjötrollet

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Sjötrollet i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Verification

Document ID 09222115557578192967

Document

Årsredovisning _Brf Sjötrollet 2025

Main document

32 pages

Initiated on 2026-05-15 14:33:17 CEST (+0200) by

Johanna Lindberg (JL)

Finalised on 2026-05-25 17:05:32 CEST (+0200)

Initiator

Johanna Lindberg (JL)

Riksbyggen

johanna.lindberg@riksbyggen.se

Signatories

Mattias Torstensson (MT)

mattiasorstensson91@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Mattias Urban Torstensson"

Signed 2026-05-21 12:09:39 CEST (+0200)

Eva Petersson (EP)

evalilian.petersson@outlook.com



The name returned by Swedish BankID was "Eva Lilian Petersson"

Signed 2026-05-15 15:19:07 CEST (+0200)

Jan Resell (JR)

janres@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "JAN RESELL"

Signed 2026-05-17 12:55:31 CEST (+0200)

Peter Ljungar (PL)

peter_ljungar@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "PETER LJUNGAR"

Signed 2026-05-15 15:07:35 CEST (+0200)



Verification

Document ID 09222115557578192967

Josefine Eriksson (JE)
josefine.eriksson@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "Josefine
Caroline Eriksson"
Signed 2026-05-19 09:56:05 CEST (+0200)

Kerstin Linsved (KL)
k_linsved@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Kerstin
Ester Margareta Linsved"
Signed 2026-05-25 15:25:34 CEST (+0200)

laila holvöe (lh)
lailaholvoe@telia.com



The name returned by Swedish BankID was "Laila
Birgitta Marianne Holvöe"
Signed 2026-05-21 15:26:25 CEST (+0200)

Franz Lindström (FL)
franz.lindstrom@se.ey.com



The name returned by Swedish BankID was "Franz
Robert Nicholas Lindström"
Signed 2026-05-25 17:05:32 CEST (+0200)

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

