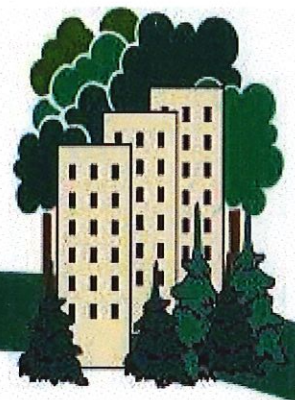

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Trollskogen
Org nr: 764500-3679

2019-07-01 – 2020-06-30

Bostadsrättsföreningen

Trollskogen



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys	9
Noter.....	10



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Trollskogen får härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2019-07-01 till 2020-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Borås Stad.

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

Årets resultat är bättre än föregående år på grund av framförallt en försäkringsersättning avseende fasader från Länsförsäkringar om 5 307 tkr.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 229% till 205%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 219 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 7 470 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. För att se hur likviditeten har förändrats under året hänvisas till kassaflödesanalysen.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Guldskevlingen 1 och Ametistskevlingen 1 i Borås Stad. På fastigheterna finns 6 byggnader med 219 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1955 och 1957. Fastigheternas adress är Lindormsgatan 23-27 och 35-39 i Borås.

Fastigheternas taxeringsvärde uppgår till 143 700 000 kr (föregående år 143 700 000 kr).

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

Lägenhetsfördelning:

1 rok v	1 rok	2 rok	3 rok	Summa
6	39	129	45	219

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser el	P-platser
3	51	35	43

Total bostadsarea 12 365 kvm

Total lokal/garagearea 917 kvm

AK B
2020 08

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Älvsborg. 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
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsskötsel	Riksbyggen
Arrendeavtal	Borås Stad
Kabel-tv	Com Hem AB
Hissar (besiktning)	Inspecta
Hissar (service)	Vinga Hiss
El	Borås Elnät

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 367 tkr (511 tkr) och planerat underhåll för 76 tkr som avser asfaltering och huskropp (0 kr).

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i september 2020 och visar på ett underhållsbehov om 4 992 tkr för de närmaste 10 åren. Underhållsbehovet kommande 30 år beräknas till 51 331 tkr. Då föreningen tillämpar K3 kommer delar av underhållet att aktiveras som en tillgång. Ingen avsättning sker för dessa delar. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 382 tkr enligt underhållsplan.

Tidigare utfört underhåll	År
Modernisering av hissar	2016-2019
Fasader	2012-2014
Fönsterbyte	2002-2003
Stambyte	1993-1994



DS AP
70 50

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Per Oldberg	Ordförande	2020
Stellan Östlingh	Ledamot	2021
Axel Pettersson	Ledamot	2020
Josefine Bjuvefors	Ledamot	2021
Artin Shastavari	Ledamot Riksbyggen	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Christian Oscarsson	Suppleant	2021
Harriet Johansson	Suppleant	2020
Fredrik Backman	Suppleant Riksbyggen	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Thomas Pettersson	Förtroendevald revisor	2020
Arthur Kozak	Extern revisor (BoRevision)	2020

Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
André Aziz	Förtroendevald revisor	2020
Malin Johannesson	Extern revisor (BoRevision)	2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ing-Marie Fridén	2020
Maria dos Santos Baptista	2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fasadprojekt samt takmålning påbörjades sommaren 2019 och planeras vara färdigställt hösten 2021. Nedlagda kostnader för projektet uppgår till 18 776 tkr. Kostnaden för hela projektet beräknas till 44 550 tkr.

Senaste höjningen av årsavgifterna gjordes den 1 januari 2020 med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 3 % från och med 1 januari 2021.

Medlemsinformation

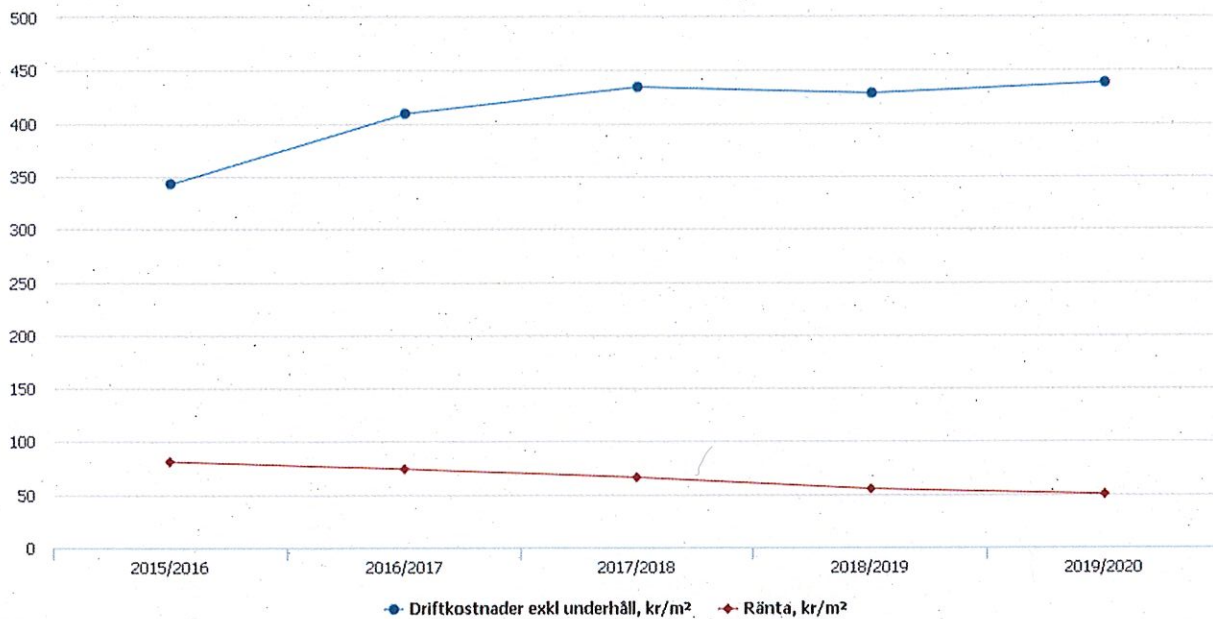
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 259 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 24 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 29 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 254 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 22 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 22 st.)



AS
AP
PO Lu so

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Rörelsens intäkter	14 318	8 855	8 632	8 627	8 597
Resultat efter finansiella poster	6 251	819	62	109	605
Soliditet %	19	13	12	11	11
Likviditet %	205	229	206	196	198
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	700	683	677	677	677
Driftkostnader exkl reparationer och underhåll, kr/m²	438	428	434	409	343
Ränta, kr/m²	50	55	66	74	81
Lån, kr/m²	3 734	2 691	2 746	2 800	2 856

Rörelsen intäkter: Innefattar samtliga intäkter i föreningen.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Driftkostnader exkl underhåll och reparationer, kr/ m², ränta kr/ m² samt lån kr/ m² är beräknat på BOA 12 365 m² + LOA 370 m²

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr

	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	327 555	2 701 687	1 752 902	818 834
Disposition enl. årsstämmobeslut			-818 834	-818 834
Reservering underhållsfond		382 000	-382 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-76 000	76 000	
Årets resultat				6 251 241
Vid årets slut	327 555	3 007 687	2 265 736	6 251 241

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 571 736
Årets resultat	6 251 241
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-382 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	76 000
Summa	8 516 976

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **8 516 976**

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



FB

AP

702 56

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 903 821	8 707 019
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 414 001	147 499
Summa rörelseintäkter		14 317 822	8 854 518
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-6 017 933	-5 956 007
Övriga externa kostnader	Not 5	-109 529	-122 654
Personalkostnader	Not 6	-91 925	-81 439
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 218 603	-1 218 603
Summa rörelsekostnader		-7 437 990	-7 378 703
Rörelseresultat		6 879 832	1 475 815
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	31 536
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	3 024	13 270
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-631 616	-701 787
Summa finansiella poster		-628 592	-656 981
Resultat efter finansiella poster		6 251 241	818 834
Årets resultat		6 251 241	818 834



Handwritten signatures and initials: *POZ sd* and *AP*

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	34 452 623	35 671 226
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	18 776 111	0
Summa materiella anläggningstillgångar		53 228 734	35 671 226
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	329 000	329 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		329 000	329 000
Summa anläggningstillgångar		53 557 734	36 000 226
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		26 958	10 936
Övriga fordringar	Not 14	91 051	51 877
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	616 339	516 437
Summa kortfristiga fordringar		734 348	579 250
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	8 447 384	5 048 034
Summa kassa och bank		8 447 384	5 048 034
Summa omsättningstillgångar		9 181 733	5 627 285
Summa tillgångar		62 739 466	41 627 511



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'B' and 'AK'.

Balansräkning

Belopp i kr	2020-06-30	2019-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	327 555	327 555	
Fond för yttre underhåll	3 007 687	2 701 687	
Summa bundet eget kapital	3 335 242	3 029 242	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	2 265 736	1 752 902	
Årets resultat	6 251 241	818 834	
Summa fritt eget kapital	8 516 976	2 571 736	
Summa eget kapital	11 852 219	5 600 978	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	46 413 550	33 569 800
Summa långfristiga skulder		46 413 550	33 569 800
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	1 137 500	700 000
Leverantörsskulder		1 941 856	603 493
Skatteskulder		27 882	14 324
Övriga skulder	Not 18	100 497	90 636
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 265 963	1 048 279
Summa kortfristiga skulder		4 473 698	2 456 733
Summa eget kapital och skulder		62 739 466	41 627 511



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'A' and 'R' and some illegible scribbles.

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-06-30	2019-06-30
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	6 251 241	818 834
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 218 603	1 218 603
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	7 469 844	2 037 437
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-155 098	-382 089
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	1 579 465	-58 142
Kassaflöde från den löpande verksamheten	8 894 211	1 597 205
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	-329 000
Investeringar i byggnader & mark	0	-470 000
Investeringar i pågående byggnation	-18 776 111	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-18 776 111	-799 000
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	13 281 250	-700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	13 281 250	-700 000
Årets kassaflöde	3 399 350	98 205
Likvidamedel vid årets början	5 048 034	4 949 829
Likvidamedel vid årets slut	8 447 384	5 048 034



Handwritten signatures and initials: "B", "AP", and "702-38".

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

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.

Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Hiss	Linjär	40
P-platser	Linjär	20
Fasader	Linjär	40
Tak	Linjär	40
Stammar	Linjär	50
Badrum	Linjär	20

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'R' and 'AK', and some numbers like '70' and '38'.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	8 660 448	8 450 502
Hyror, lokaler	4 630	4 980
Hyror, garage	157 205	169 337
Hyror, p-platser	80 410	82 200
Summa nettoomsättning	8 903 821	8 707 019

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Övriga ersättningar	40 352	44 514
Fakturerade kostnader	5 342	4 140
Övriga rörelseintäkter	61 061	26 147
Försäkringsersättningar	5 307 246	72 698
Summa övriga rörelseintäkter	5 414 001	147 499

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-76 000	0
Reparationer	-366 742	-510 919
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-322 121	-308 563
Arrendeavgifter	-44 270	-43 429
Försäkringspremier	-88 316	-84 426
Kabel- och digital-TV	-332 563	-332 859
Återbäring från Riksbyggen	0	15 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-69 482	-11 399
Serviceavtal	-50 457	-67 446
Obligatoriska besiktningar	-18 826	-10 181
Bevakningskostnader	-55 492	-33 952
Snö- och halkbekämpning	0	-2 213
Förbrukningsinventarier	-4 539	0
Vatten	-575 715	-513 099
Fastighetsel	-349 565	-372 720
Uppvärmning	-1 484 500	-1 545 879
Sophantering och återvinning	-355 806	-341 846
Förvaltningsarvode drift	-1 823 540	-1 792 176
Summa driftkostnader	-6 017 933	-5 956 007



B
2023
AP

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Arvode, yrkesrevisorer	-18 750	-17 375
Övriga förvaltningskostnader	-18 776	-33 877
Kreditupplysningar	-9 705	-5 400
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-40 454	-40 377
Medlems- och föreningsavgifter	-13 140	-13 140
Bankkostnader	-8 704	-6 064
Advokat och rättegångskostnader	0	-6 421
Summa övriga externa kostnader	-109 529	-122 654

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Styrelsearvoden	-65 989	-59 441
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-7 200	-7 500
Övriga kostnadsersättningar	0	-1 600
Sociala kostnader	-18 736	-12 898
Summa personalkostnader	-91 925	-81 439

Medelantalet anställda har under året varit 0 personer.

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

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning byggnader	-1 177 515	-1 177 515
Avskrivning markanläggningar	-41 088	-41 088
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 218 603	-1 218 603

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Utdelning på andelar i Intresseföreningen	0	31 536
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	31 536



Handwritten signatures and initials: B, PO, Z, SB, and a large signature.

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	2 640	12 933
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	384	336
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 024	13 270

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-631 616	-701 381
Övriga räntekostnader	0	-406
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-631 616	-701 787



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'B' and 'AP', and the numbers '70 2 50'.

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	48 125 777	50 012 931
Mark	5 659 650	5 659 650
Markanläggning	821 765	821 765
	54 607 192	56 494 346
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	830 000
	0	830 000
Avyttringar och utrangeringar		
Utrangeringar byggnader	0	-2 717 154
	0	-2 717 154
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	54 607 192	54 607 192
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-18 771 614	-20 311 253
Markanläggningar	-164 352	-123 264
	-18 935 966	-20 434 517
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 177 515	-1 177 515
Årets avskrivning markanläggningar	-41 088	-41 088
	-1 218 603	-1 218 603
Avyttring och utrangering		
Utrangeringar byggnader	0	2 717 154
	0	2 717 154
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-20 154 569	-18 935 966
Restvärde enligt plan vid årets slut	34 452 623	35 671 226
Varav		
Byggnader	28 176 648	29 354 163
Mark	5 659 650	5 659 650
Markanläggningar	616 325	657 413

B
70 2 50
AP

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Modernisering av hissar	0	360 000
Anskaffningar under året	18 776 111	470 000
		830 000
Omklassificering till materiella anläggningstillgångar	0	- 830 000
	0	- 830 000
Bokfört värde vid årets slut	18 776 111	0

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
657 kapitalbevis i Intresseföreningen	329 000	329 000
Summa andra långfristiga fordringar	329 000	329 000

Not 14 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattekonto	91 051	51 877
Summa övriga fordringar	91 051	51 877

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	14	6 425
Förutbetalda försäkringspremier	49 151	46 238
Förutbetalda driftkostnader	11 460	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	453 125	351 027
Förutbetald kabel-tv-avgift	80 278	79 966
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	10 824
Förutbetald tomträttsavgäld	22 312	21 958
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	616 339	516 437



702 st

Not 16 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Handelsbanken	8 438 332	1 346 036
SBAB	9 052	3 701 998
Summa kassa och bank	8 447 384	5 048 034

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	47 551 050	34 269 800
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 137 500	-700 000
Långfristig skuld vid årets slut	46 413 550	33 569 800

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,58%	2019-11-20	8 237 700,00	-8 212 700,00	25 000,00	0,00
SBAB	0,89%	2021-01-18	5 700 000,00	0,00	0,00	5 700 000,00
SBAB	1,25%	2021-06-08	6 400 000,00	0,00	100 000,00	6 300 000,00
SBAB	1,58%	2022-09-16	5 450 000,00	0,00	100 000,00	5 350 000,00
SBAB	3,70%	2023-05-15	4 241 050,00	0,00	200 000,00	4 041 050,00
STADSHYPOTEK	0,75%	2024-03-01	0,00	7 000 000,00	43 750,00	6 956 250,00
STADSHYPOTEK	0,73%	2024-12-01	0,00	8 212 700,00	50 000,00	8 162 700,00
SBAB	0,85%	2025-05-09	4 241 050,00	0,00	200 000,00	4 041 050,00
STADSHYPOTEK	0,82%	2025-06-01	0,00	7 000 000,00	0,00	7 000 000,00
Summa			34 269 800,00	14 000 000,00	718 750,00	47 551 050,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 137 500 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Kvarvarande skuld efter 5 år uppgår till 44 138 550 kr.

Skulder till kreditinstitut

Föreningen har lån som förfaller till betalning under 2020-2021. Styrelsen bedömer att lånen är av långfristig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2020-06-30 förutom den del som planeras amorteras under 2020-2021.

Not 18 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	61 647	61 716
Skuld sociala avgifter och skatter	36 524	28 748
Övriga skulder	2 326	172
Summa övriga skulder	100 497	90 636



Handwritten signatures and initials in blue ink, including '70', '58', and 'AP'.

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna räntekostnader	63 624	63 377
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	14 267	26 500
Upplupna elkostnader	42 807	48 793
Upplupna vattenavgifter	98 739	46 144
Upplupna värmekostnader	197 347	77 328
Upplupna kostnader för renhållning	59 509	28 166
Upplupna kostnader för administration	0	12 757
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36 420	36 420
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	753 250	708 794
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 265 963	1 048 279

Not 20 Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	48 478 900	41 478 900

Not 21 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

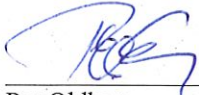
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Handwritten signature and date: 70 2 20 20

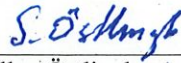
Styrelsens underskrifter

Bois 24/11 2020

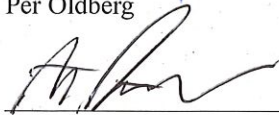
Ort och datum



Per Oldberg



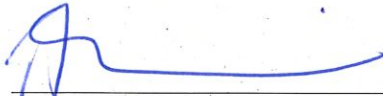
Stellan Östlingh



Axel Pettersson



Josefine Bjuvefors



Artin Shastavari

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-

Artur Kozak
Extern revisor BoRevision



Thomas Pettersson
Förtroendevald revisor



Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollskogen

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

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

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

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



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollskogen, org.nr. 764500-3679

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollskogen för räkenskapsåret 2019-07-01--2020-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för år 2018/2019 reviderades av annan revisor som i revisionsberättelse daterad 2019-11-04 uttalade sig enligt standardutformningen om denna årsredovisning.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollskogen för räkenskapsåret 2019-07-01--2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions 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.

Göteborg den / 2020

.....
Arthur Kozak
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor


.....
Thomas Pettersson
Av föreningen vald revisor

Till Revisorn i Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollskogen (Org.nr 764500-3679)

Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollskogen för det räkenskapsår som avslutas den **30 juni 2020**. Uttalandet syftar till att ge uttryck för vår uppfattning att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och därmed ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per balansdagen samt av resultatet av verksamheten för räkenskapsåret enligt god redovisningssed.

Styrelsen är medveten om att ert uppdrag är att utföra granskning enligt god revisions sed i Sverige vilket innebär att granskningens omfattning anpassats till ändamålet att uttala er om föreningens årsredovisning i stort.

Vi bekräftar att vi är ansvariga för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.

Vi bekräftar, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

- Det har enligt vår kännedom inte förekommit några oegentligheter där styrelsen, eller någon annan med betydelsefull roll i fråga om redovisningssystem och system för intern kontroll är inblandade, som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt.
- Vi har gett er tillgång till allt räkenskapsmaterial och all underliggande dokumentation, alla protokoll från räkenskapsårets stämmor och styrelsemöten samt alla väsentliga avtal och överenskommelser.
- Alla föreningens transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Föreningen har uppfyllt alla sådana avtalsvillkor som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de inte hade uppfyllts.
- Styrelsen har informerat revisorn om eventuella transaktioner med och/eller saldon mot närstående parter (definierade enl. ÅRL 1 kap. 8 och 9 §§). Dessa har bokförts på ett korrekt sätt, tillräcklig information har lämnats i årsredovisningen och eventuell jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende dessa transaktioner.
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt, och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
- Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
- Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen eller not har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Vi intygar att vi har informerat om all eventuell annan information som kan komma att publiceras tillsammans med årsredovisningen eller på annat sätt och kan påverka bilden av föreningens resultat och ställning.
- Vi har lämnat upplysning i årsredovisningen om att föreningen är ett privatbostadsföretag. Eller i det fall föreningen skattemässigt betraktas som en sk oäkta bostadsrättsförening har vi på ett riktigt sätt bokfört och lämnat upplysning i årsredovisningen.
- Samtliga affärshändelser har registrerats i bokföringen som ligger till grund för årsredovisningen. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga felaktigheter och inga väsentliga uppgifter har utelämnats.
- Bortsett från vad som beskrivits i förvaltningsberättelsen eller not har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring eller upplysning i årsredovisningen.
- Ingen av styrelsens ledamöter eller företrädare för föreningen är att betrakta som en person i politiskt utsatt ställning (PEP) enligt Lag (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Borås den 24/11 2020

Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollskogen



Per Oldberg
Styrelsens ordförande

Verifikat

Transaktion 09222115557438488168

Dokument

Årsredovisning 2019-2020 sign

Huvuddokument

24 sidor

Startades 2020-11-30 15:25:04 CET (+0100) av

Riksbyggen (R)

Färdigställt 2020-12-01 10:40:34 CET (+0100)

Initierare

Riksbyggen (R)

Riksbyggen

Org. nr 702001-7781

noreply@riksbyggen.se

Signerande parter

Arthur Kozak (AK)

Rbf Trollskogen (Bo Revision, av föreningen vald revisor)

arthur.kozak@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"ARTUR KOZAK"

Signerade 2020-12-01 10:40:34 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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>

