

---

# Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

Riksbyggen BRF Sjögläntan  
Org nr: 769622-5874





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	4
Resultaträkning .....	10
Balansräkning .....	11
Noter .....	13







# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF  
Sjögäntan får härmed avge  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2018-07-01 till 2019-06-30

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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.

Föreningen har sitt säte i Borås kommun.

Årets resultat är 18 tkr bättre än föregående år.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre vattenkostnader. Räntekostnaderna har minskat.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 171 % till 181 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 623 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 588 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Borås Arian 1, Borås Balladen 1, Borås Duetten 1, Borås Largo 1 och Borås Primo 1 i Borås kommun. På fastigheterna finns 4 st parhus med 8 lägenheter, 2 st radhus med 6 lägenheter, 5 st kedjehus med 16 lägenheter samt en föreningslokal. Byggnaderna är uppförda 2014. Fastigheternas adress är Balladgatan 1-31 och Balladgränd 2-6 i Borås.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

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

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	4
3 rum och kök	10
4 rum och kök	16

Total tomtarea	13 478 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	2 809 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	60 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	40 148 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	40 148 000 kr

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
Riksbyggen	Ekonomisk- & teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Bornet (Splitvision)	Stadsnät
Infometric	Individuell mätjänst
Borås Energi & Miljö	Fjärrvärme/ VA / Avfallshantering
Aktiebolaget Sappa	Kabel-tv

#### 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 53 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan gjordes 2018 och visar på ett underhållsbehov på 9 187 tkr de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 306 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 306 tkr i enlighet med föreningens stadgar.

#### Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Planerat underhåll	År
Fasader	2026
Fönsterbyte	2045

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

#### **Styrelse**

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Annica Larsson	Ordförande	2020
Jonas Andersson	Ledamot	2019
Eva Hultstrand	Ledamot	2019
Dan Lorentzon	Ledamot	Avgått
Benny Andersson	Ledamot Riksbyggen	2019

#### **Styrelsesuppleanter**

<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Suppleant	2019
Suppleant	Avgått
Suppleant Riksbyggen	2019

#### **Revisorer och övriga funktionärer**

##### **Ordinarie revisorer**

Sara Viktorsson	Auktoriserad revisor, KPMG
Cathrine Andersson	Förtroendevald revisor

##### **Revisorssuppleanter**

Sara Ryfors	Auktoriserad revisor, KPMG
Ingela Karlsson	Förtroendevald revisor

##### **Valberedning**

Kathrine Särén  
Eva Kåberger  
Anna Lorentzon (Avgått)

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har haft 9 möten under året. Antalet medlemmar i styrelsen har under året gått från 5 valda på årsstämman i oktober 2018 till 4 vid räkenskapsårets slut beroende på avflyttningar från föreningen.

Föreningen har haft ett antal köp/försäljningar under året så vi har många nya grannar att lära känna.

Andra beslutet om antagande av nya stadgar togs på förra årsstämman, de nya stadgarna har registrerats under räkenskapsåret.

Bullervallen vid Balladgatan 21 till 29 är klar och gräs samt blommor har prytt vallen i sommar. Kostnaden för projektet har aktiverats i bokslutet.

Vändplatsen i slutet av Balladgatan har bytt skepnad och den sten-installation som tidigare fanns i rondellen är nu ersatt av en kompass i betong.

Föreningen har under året haft två städdagar, en på våren och en på hösten, där många av de boende har deltagit.

Fritt Wi-Fi finns nu tillgängligt för de som hyr vårt föreningshus.

Styrelsen har utbildats i GDPR. Genomgång av sparade dokument pågår och de dokument som inte skall arkiveras destrueras.

De rörliga avgifterna som respektive boende betalar för uppvärmning samt kallt- och varmt vatten höjdes den 1 januari 2019.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2017-07-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 2 % fr.o.m. 2020-01-01.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 531 kr/m<sup>2</sup>.

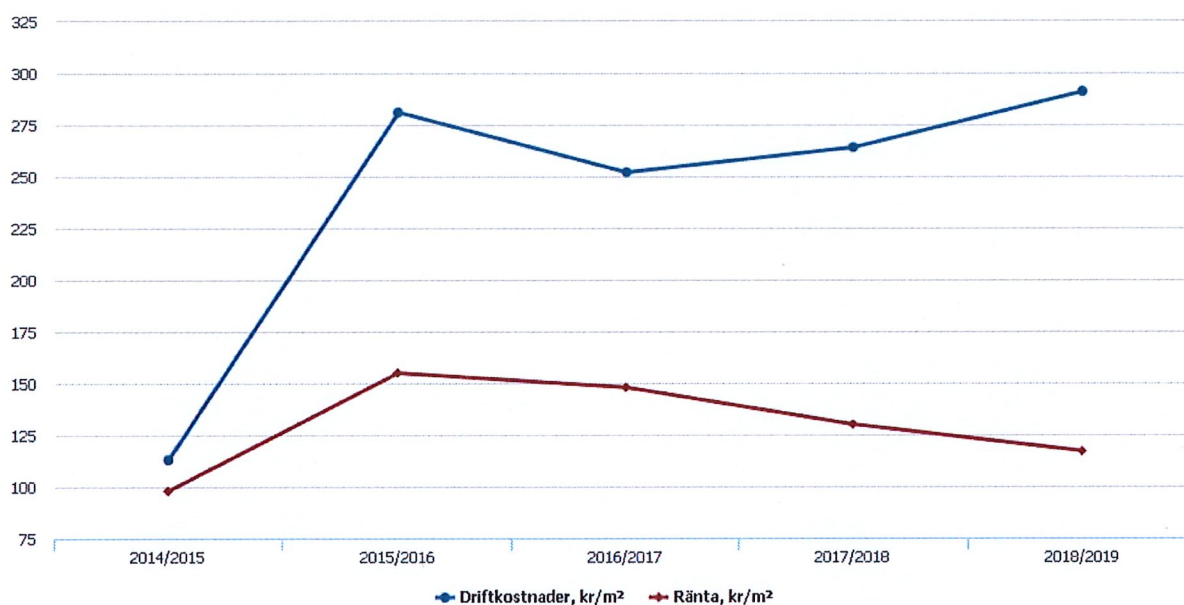
## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 51 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 51 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	1 714	1 682	1 774	1 751	1 159
Resultat efter finansiella poster	-36	-54	-1	-214	-161
Soliditet %	72	71	71	71	71
Likviditet %	181	171	364	309	196
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	531	531	520	510	325
Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>	37	37	73	69	62
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	282	262	252	281	113
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	114	130	148	155	98
Lån, kr/m <sup>2</sup>	7 597	7 875	8 160	8 171	8 181



**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	56 650 000	934 375	-1 311 244	-53 903
Disposition enl. årsstämmobeslut			-53 903	53 903
Reservering underhållsfond		306 000	-306 000	
Årets resultat				-35 567
<b>Vid årets slut</b>	<b>56 650 000</b>	<b>1 240 375</b>	<b>-1 671 147</b>	<b>-35 567</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-1 365 147
Årets resultat	-35 567
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-306 000
<b>Summa</b>	<b>-1 706 713</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning** **-1 706 713**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 714 228	1 682 767
Övriga rörelseintäkter	Not 3	85 341	66 189
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 799 569</b>	<b>1 748 956</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-808 049	-750 968
Övriga externa kostnader	Not 5	-36 719	-32 714
Personalkostnader	Not 6	-43 749	-40 058
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-623 286	-619 116
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 511 804</b>	<b>-1 442 856</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>287 765</b>	<b>306 100</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	4 500	4 140
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-327 832	-364 143
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-323 332</b>	<b>-360 003</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-35 567</b>	<b>-53 903</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-35 567</b>	<b>-53 903</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	76 981 683	77 479 862
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	142 063	95 507
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>77 123 746</b>	<b>77 575 369</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långsiktiga fordringar	Not 12	45 000	45 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>45 000</b>	<b>45 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>77 168 746</b>	<b>77 620 369</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		5 147	0
Övriga fordringar	Not 13	965	965
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	21 051	12 575
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>27 163</b>	<b>13 540</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	1 050 718	936 957
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 050 718</b>	<b>936 957</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 077 880</b>	<b>950 497</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>78 246 627</b>	<b>78 570 865</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2019-06-30	2018-06-30	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	56 650 000	56 650 000	
Fond för yttre underhåll	1 240 375	934 375	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>57 890 375</b>	<b>57 584 375</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-1 671 147	-1 311 244	
Årets resultat	-35 567	-53 903	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-1 706 713</b>	<b>-1 365 147</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>56 183 662</b>	<b>56 219 228</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	21 467 888	21 794 781
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>21 467 888</b>	<b>21 794 781</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	326 793	325 468
Leverantörsskulder		51 426	40 117
Övriga skulder		0	17 163
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	216 858	174 108
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>595 077</b>	<b>556 856</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>78 246 627</b>	<b>78 570 865</b>

sm.

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) 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. Räkna 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	120
Sophus	Linjär	20
Bullervallar	Linjär	30

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Årsavgifter, bostäder	1 490 374	1 490 496
Hyror, p-platser	2 772	2 916
Bränsleavgifter, bostäder	104 650	103 031
Vattenavgifter	116 432	86 324
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 714 228</b>	<b>1 682 767</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Kabel-tv-avgifter	49 135	42 840
Övriga lokalintäkter	15 100	15 700
Övriga ersättningar	4 131	7 648
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	1
Övriga rörelseintäkter	7 703	0
Försäkringsersättningar	9 272	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>85 341</b>	<b>66 189</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Underhåll	0	-25 625
Reparationer	-52 563	-37 521
Försäkringspremier	-16 599	-15 155
Kabel- och digital-TV	-54 595	-47 064
Återbäring från Riksbyggen	2 100	2 125
Drift och förbrukning, övrigt	0	-11 096
Förbrukningsinventarier	-13 345	-14 411
Fordons- och maskinkostnader	-1 199	0
Frakter och transporter	-3 863	0
Vatten	-126 295	-68 032
Fastighetsel	-22 092	-23 357
Uppvärmning	-245 286	-255 661
Sophantering och återvinning	-83 406	-66 578
Förvaltningsarvode drift	-190 908	-188 593
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-808 049</b>	<b>-750 967</b>

2

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Arvode, yrkesrevisorer	-12 825	-12 500
Övriga förvaltningskostnader	-14 245	-4 308
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 759	-8 096
Medlems- och föreningsavgifter	-1 800	-1 800
Köpta tjänster	0	-2 561
Bankkostnader	-2 090	-3 120
Övriga externa kostnader	0	-329
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-36 719</b>	<b>-32 714</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Styrelsearvoden	-11 750	-12 000
Sammanträdesarvoden	-17 000	-16 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-1 100
Övriga kostnadsersättningar	0	-1 500
Övriga personalkostnader	-6 250	0
Sociala kostnader	-8 749	-8 958
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-43 749</b>	<b>-40 058</b>

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

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Avskrivning Byggnader	-612 500	-612 500
Avskrivningar tillkommande utgifter	-10 786	-6 616
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-623 286</b>	<b>-619 116</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	4 500	4 140
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>4 500</b>	<b>4 140</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-327 621	-363 773
Övriga räntekostnader	-211	-370
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-327 832</b>	<b>-364 143</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	73 500 000	73 500 000
Mark	6 100 000	6 100 000
Tillkommande utgifter	132 311	0
	<b>79 732 311</b>	<b>79 600 000</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Tillkommande utgifter	125 107	132 311
	<b>125 107</b>	<b>132 311</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>79 857 418</b>	<b>79 732 311</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-2 245 833	-1 633 333
Tillkommande utgifter	-6 616	0
	<b>- 2 252 449</b>	<b>- 1 633 333</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-612 500	-612 500
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-10 786	-6 616
	<b>- 623 286</b>	<b>- 619 116</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 2 875 735</b>	<b>- 2 252 449</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>76 981 683</b>	<b>77 479 862</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	70 641 667	71 254 167
Mark	6 100 000	6 100 000
Tillkommande utgifter	240 016	125 695
<b>Taxeringsvärden</b>		
Småhus	40 148 000	40 148 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>40 148 000</b>	<b>40 148 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>28 463 000</i>	<i>28 463 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>11 685 000</i>	<i>11 685 000</i>

**Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början	95 507	132 311
Omklassificering	-12 607	-132 311
Projektering av inglasning av balkonger	59 163	82 900
Uppförande av bullervallar	0	12 607
<b>Vid årets slut</b>	<b>142 063</b>	<b>95 507</b>

**Not 12 Andra långsiktiga fordringar**

	2019-06-30	2018-06-30
90 st garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	45 000	45 000
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag</b>	<b>45 000</b>	<b>45 000</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	2019-06-30	2018-06-30
Skattekonto	965	965
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>965</b>	<b>965</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-06-30	2018-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	8 164	8 435
Förutbetald kabel-tv-avgift	11 087	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 800	4 140
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>21 051</b>	<b>12 575</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	2019-06-30	2018-06-30
Bankkonto	36 845	20 037
Transaktionskonto	1 013 872	916 919
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 050 718</b>	<b>936 957</b>

✍



## Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-06-30	2018-06-30
Inteckningslån	21 794 681	22 120 249
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-326 793	-325 468
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>21 467 888</b>	<b>21 794 781</b>

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,91%	2019-09-25	7 645 780,00	0,00	7 568,00	7 638 212,00
SWEDBANK	1,22%	2019-09-30	7 049 500,00	0,00	18 000,00	7 031 500,00
SWEDBANK	1,50%	2022-10-25	7 424 969,00	0,00	300 000,00	7 124 969,00
<b>Summa</b>			<b>22 120 249,00</b>	<b>0,00</b>	<b>325 568,00</b>	<b>21 794 681,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 326 793 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 307 172 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 20 160 716 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

### Skulder till kreditinstitut

Föreningen har lån som förfaller till betalning under 2019/2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga skulder per 2019-06-30 förutom den del som planerar att amorteras under 2019/2020.

## Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna sociala avgifter	3 500	0
Upplupna elkostnader	171	2 910
Upplupna vattenavgifter	16 922	6 811
Upplupna värmekostnader	30 360	11 545
Upplupna kostnader för renhållning	14 072	6 478
Upplupna revisionsarvoden	5 700	6 875
Upplupna styrelsearvoden	12 250	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 750	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 103	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	129 029	139 489
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>216 858</b>	<b>174 108</b>

## Not 18 Ställda säkerheter

	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckningar	23 000 000	23 000 000

## Not 19 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

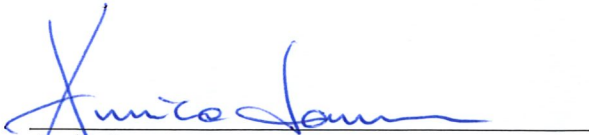
## Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

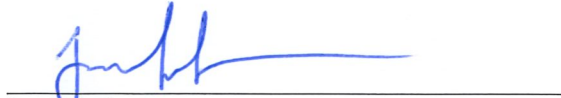
Styrelsens underskrifter

Borås 2019.09.28

Ort och datum



Annica Larsson



Jonas Andersson



Eva Hultstrand



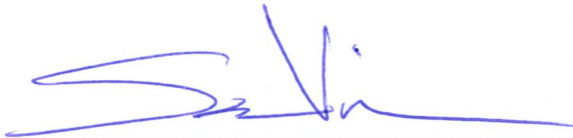
Camilla Eriksson

(Ersätter Dan Lorentzon)

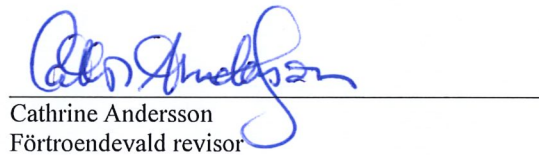


Benny Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-10-10 Borås



Sara Viktorsson  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB



Cathrine Andersson  
Förtroendevald revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Sjögläntan, org. nr 769622-5874

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Sjögläntan för räkenskapsåret 2018-07-01—2019-06-30.

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 2019 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret 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 revisionsord 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 revisorsord 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god rättvisande bild 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsord 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 att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsord i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Sjögläntan för räkenskapsåret 2018-07-01—2019-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt 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 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 förlöpande 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 ersättningskyldighet 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsred i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 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.

Borås den 2019-10-10

Sara Viktorsson  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB

Cathrine Andersson  
Förtroendevald revisor