

Årsredovisning

Riksbyggen BRF
Trollskogen
Org nr: 764500-3679

2021-07-01 – 2022-06-30





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	10



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Rbf Trollskogen får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret

2021-07-01 till 2022-06-30

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 har sitt säte i Borås Stad.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Årets resultat är lägre än föregående år pga kostnadsföringen utav underhåll som skett i och med det stora fasadprojektet som färdigställdes under 2021.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 44% till 12%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 4 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 158% till 90%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 946 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -8 454 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Guldskivlingen 1 och Ametistskivlingen 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.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kokvrå	6
1 rum och kök	39
2 rum och kök	129
3 rum och kök	45

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Lokaler	3
Garage	51
P-platser med el	35
P-platser	43

Bostäder bostadsrätt	12 365 m ²
Total bostadsarea	12 365 m ²
Lokaler hyresrätt	370 m ²
Total lokalarea	370 m ²
Totalt	12 735 m²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsskötsel	Riksbyggen
Arrendeavtal	Borås Stad
Kabel-tv	Tele2
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 814 och planerat underhåll för 5 809 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i september 2022 och visar på ett underhållsbehov på 59 221 tkr för de närmaste 30 åren. Då föreningen tillämpar K3 kommer delar av underhållet att aktiveras som en tillgang. Ingen avsättning sker för dessa delar. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 658 000 tkr enligt underhållsplanen.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	1993-1994	
Fönsterbyte	2002-2003	
Fasader	2012-2014	
Modernisering av hissar	2016-2019	
Fasader	2019-2021	

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installationer	154 224
Målning fasad	242 865
Målning takfot	2 004 016
Reparationer balkong	3 407 798

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	2022
Axel Pettersson	Ledamot	2022
Stellan Östlingh	Ledamot	2023
Nadja Garrote	Ledamot	2023
Josefine Bjuvefors	Ledamot	2023
Artin Shastavari	Ledamot Riksbyggen	2099

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christian Oscarsson	Suppleant	2022
Christian Rusner	Suppleant	2022
Daniel Karlsson	Suppleant Riksbyggen	2022

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Arthur Kozak	Extern revisor (BoRevision)	2022
Maria Dos Santos Baptista	Förtroendevald revisor	2022

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maryam Shojaei	2022

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ahmad Domani	2022
Kristian Lundgren	2022

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har fasadprojektet samt takmålningen färdigställts. Kostnaden för hela projektet uppgick till 45 245 tkr.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 253 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 43 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 34 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 262 personer.

Senaste höjningen av årsavgifterna gjordes den 1 januari 2022 med 3%

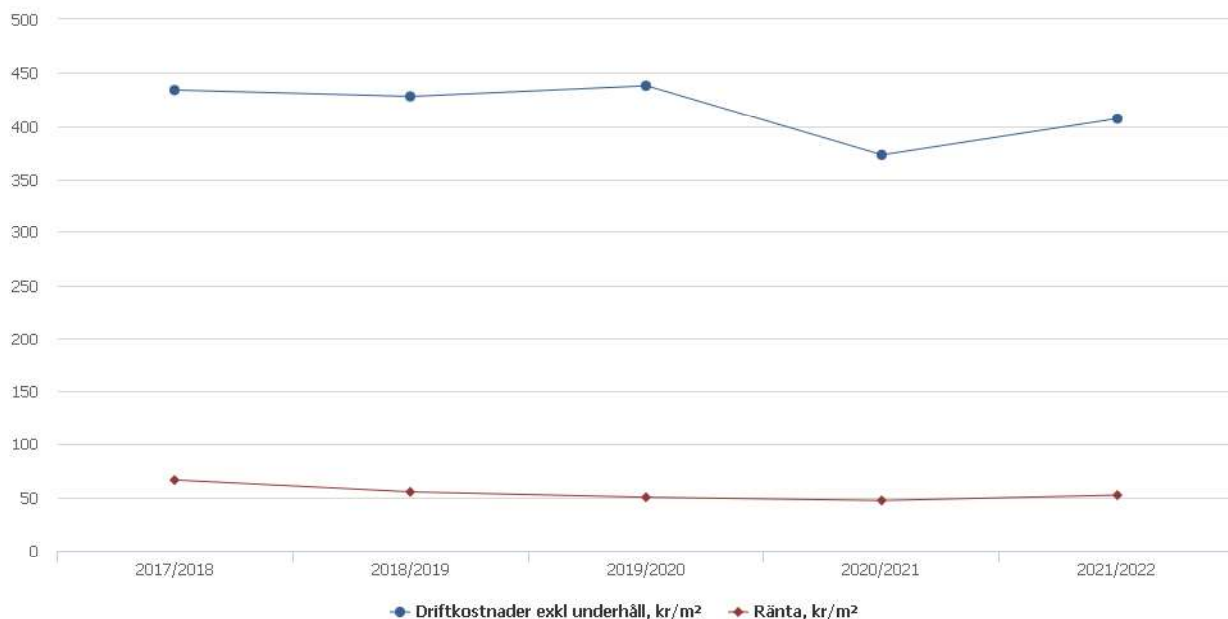
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 4%.

Årsavgifterna 2022 uppgår i genomsnitt till 743 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 28 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 29 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Rörelsens intäkter	9 565	9 221	14 318	8 855	8 632
Resultat efter finansiella poster	-10 400	-967	6 251	819	62
Soliditet %	1	13	19	13	12
Likviditet %	12	44	205	229	206
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	743	721	700	683	677
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	407	373	438	428	434
Ränta, kr/m²	52	47	50	55	66
Lån, kr/m²	5 403	5 294	3 734	2 691	2 746

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm 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 av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	327 555	3 536 242	7 988 422	-966 717
Disposition enl. årsstämmobeslut			-966 717	966 717
Reservering underhållsfond		658 000	-658 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-4 194 242	4 194 242	
Årets resultat				-10 400 105
Vid årets slut	327 555	0	10 557 947	-10 400 105

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	7 021 705
Årets resultat	-10 400 105
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-658 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	4 194 242
Summa	157 842

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **157 842**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 423 597	9 164 599
Övriga rörelseintäkter	Not 3	141 458	55 961
Summa rörelseintäkter		9 565 055	9 220 560
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-10 996 648	-6 112 773
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 012 737	-1 949 052
Personalkostnader	Not 6	-81 323	-92 038
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 946 493	-1 218 603
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-4 093 750	0
Summa rörelsekostnader		-19 130 950	-9 372 466
Rörelseresultat		-9 565 895	-151 906
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 9	31 536	31 536
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 10	496	297
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 11	-866 242	-846 644
Summa finansiella poster		-834 210	-814 811
Resultat efter finansiella poster		-10 400 105	-966 717
Årets resultat		-10 400 105	-966 717

Balansräkning

Belopp i kr		2022-06-30	2021-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 12	68 039 036	34 254 411
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	31 420	39 712 219
Summa materiella anläggningstillgångar		68 070 456	73 966 630
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	329 000	329 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		329 000	329 000
Summa anläggningstillgångar		68 399 456	74 295 630
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		34 420	14 951
Övriga fordringar	Not 15	65 339	63 763
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	629 972	620 313
Summa kortfristiga fordringar		729 731	699 027
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	2 218 530	7 102 355
Summa kassa och bank		2 218 530	7 102 355
Summa omsättningstillgångar		2 948 261	7 801 381
Summa tillgångar		71 347 717	82 097 012



Balansräkning

Belopp i kr	2022-06-30	2021-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	327 555	327 555
Fond för yttre underhåll	0	3 536 242
Summa bundet eget kapital	327 555	3 863 797
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	10 557 947	7 988 422
Årets resultat	-10 400 105	-966 717
Summa fritt eget kapital	157 842	7 021 705
Summa eget kapital	485 397	10 885 502
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	46 297 500
Summa långfristiga skulder		53 576 050
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	22 505 917
Leverantörsskulder		682 998
Skatteskulder		33 769
Övriga skulder	Not 19	116 003
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 226 133
Summa kortfristiga skulder		24 564 819
Summa eget kapital och skulder	71 347 717	82 097 012



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.

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
Nya p-platser	Linjär	20
Fasader	Linjär	40
Tak/fasader/stammar/badrum	Linjär	46

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Årsavgifter, bostäder	9 189 792	8 921 922
Hyror, bostäder	1 128	1 128
Hyror, lokaler	28 533	5 812
Hyror, garage	164 663	165 775
Hyror, p-platser	81 200	88 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-19 185	-266
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-17 734	-9 920
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 800	-7 852
Summa nettoomsättning	9 423 597	9 164 599

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Övriga ersättningar	67 565	46 217
Fakturerade kostnader	0	1 440
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	-3
Övriga rörelseintäkter	53 466	8 307
Försäkringsersättningar	20 434	0
Summa övriga rörelseintäkter	141 458	55 961



Not 4 Driftskostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Underhåll	-5 808 905	-1 271 657
Reparationer	-813 859	-713 053
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-339 181	-324 351
Arrendeavgifter	-45 375	-44 685
Försäkringspremier	-102 088	-99 677
Kabel- och digital-TV	-324 200	-324 436
Återbäring från Riksbyggen	22 800	20 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-74 889	-22 776
Serviceavtal	-54 824	-123 379
Obligatoriska besiktningar	-153 444	-38 954
Bevakningskostnader	-97 070	-49 117
Ersättningar till hyresgäster	-8 000	0
Förbrukningsinventarier	-30 398	-3 656
Vatten	-522 515	-772 340
Fastighetsel	-559 021	-373 483
Uppvärmning	-1 624 022	-1 604 036
Sophantering och återvinning	-454 758	-358 116
Förvaltningsarvode drift	-6 900	-9 756
Summa driftskostnader	-10 996 648	-6 112 773

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Förvaltningsarvode administration	-1 831 265	-1 815 509
Lokalkostnader	-1 500	0
Arvode, yrkesrevisor	-19 750	-23 000
Övriga förvaltningskostnader	-15 949	-35 733
Kreditupplysningar	-1 398	-3 028
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-65 034	-50 531
Telefon och porto	-56 398	-1 392
Medlems- och föreningsavgifter	-13 140	-13 140
Bankkostnader	-7 240	-6 719
Övriga externa kostnader	-1 063	0
Summa övriga externa kostnader	-2 012 737	-1 949 052

Not 6 Personalkostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Styrelsearvoden	-24 150	-23 800
Sammanträdesarvoden	-34 753	-29 654
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 390	-18 334
Sociala kostnader	-18 030	-20 250
Summa personalkostnader	-81 323	-92 038

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Avskrivning Byggnader	-1 905 405	-1 177 515
Avskrivning Markanläggningar	-41 088	-41 088
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 946 493	-1 218 603

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-4 093 750	0
Summa övriga rörelsekostnader	-4 093 750	0

Not 9 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	31 536	31 536
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	31 536	31 536

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	27	-14
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	469	311
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	496	297

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-663 104	-584 845
Övriga räntekostnader	-445	-574
Övriga finansiella kostnader	-202 693	-261 225
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-866 242	-846 644



Not 12 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-06-30	2021-06-30
Vid årets början		
Byggnader	49 146 168	48 125 777
Mark	5 659 650	5 659 650
Markanläggning	821 765	821 765
	55 627 583	54 607 192
Årets anskaffningar		
Byggnader	39 824 868	1 020 391
	39 824 868	1 020 391
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader	-8 666 278	0
Avyttringar och utrangeringar mark	0	0
	- 8 666 278	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	86 786 173	55 627 583
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-21 126 644	-19 949 129
Markanläggningar	-246 528	-205 440
	-21 373 172	-20 154 569
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 905 405	-1 177 515
Årets avskrivning markanläggningar	-41 088	-41 088
	-1 946 493	-1 218 603
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-23 319 665	-21 373 172
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Avyttringar/Utrangeringar	4 572 528	0
	4 572 528	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	68 039 036	34 254 411
Varav		
Byggnader	61 845 238	28 019 524
Mark	5 659 650	5 659 650
Markanläggningar	534 148	575 237

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2022-06-30	2021-06-30
Pågående ny- och ombyggnation	31 420	39 712 219
Vid årets slut	31 420	39 712 219

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2022-06-30	2021-06-30
657 kapitalbevis i Intresseföreningen	329 000	329 000
Summa andra långfristiga fordringar	329 000	329 000

Not 15 Övriga fordringar

	2022-06-30	2021-06-30
Skattekonto	65 339	65 339
Andra kortfristiga fordringar	0	-1 576
Summa övriga fordringar	65 339	63 763

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	51 562	50 527
Förutbetalda driftkostnader	13 474	12 416
Förutbetalt förvaltningsarvode	461 003	454 630
Förutbetald kabel-tv-avgift	80 931	80 367
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 002	22 373
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	629 972	620 313

Not 17 Kassa och bank

	2022-06-30	2021-06-30
Bankmedel	2 218 530	7 102 355
Summa kassa och bank	2 218 530	7 102 355



Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-06-30	2021-06-30
Inteckningslån	68 803 417	67 413 550
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder	-21 305 917	-12 700 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 200 000	-1 137 500
Långfristig skuld vid årets slut	46 297 500	53 576 050

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,99%	2023-01-18	5 700 000,00	0,00	10 133,00	5 689 867,00
SBAB	3,70%	2023-05-15	3 841 050,00	0,00	200 000,00	3 641 050,00
STADSHYPOTEK	0,38%	2023-06-01	7 000 000,00	0,00	175 000,00	6 825 000,00
STADSHYPOTEK	0,49%	2023-12-01	6 912 500,00	0,00	175 000,00	6 737 500,00
STADSHYPOTEK	0,75%	2024-03-01	6 781 250,00	0,00	175 000,00	6 606 250,00
STADSHYPOTEK	0,73%	2024-12-01	8 062 700,00	0,00	100 000,00	7 962 700,00
SBAB	0,85%	2025-05-09	3 841 050,00	0,00	200 000,00	3 641 050,00
STADSHYPOTEK	0,82%	2025-06-01	6 825 000,00	0,00	175 000,00	6 650 000,00
STADSHYPOTEK	0,74%	2026-03-30	7 000 000,00	0,00	175 000,00	6 825 000,00
SBAB	3,78%	2026-09-10	5 250 000,00	0,00	100 000,00	5 150 000,00
STADSHYPOTEK	1,65%	2027-01-30	0,00	3 000 000,00	25 000,00	2 975 000,00
STADSHYPOTEK	1,35%	2029-06-01	6 200 000,00	0,00	100 000,00	6 100 000,00
Summa			67 413 550,00	3 000 000,00	1 610 133,00	68 803 417,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 610 133 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulder förfaller 6 440 532 till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 60 752 752 förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Övriga skulder

	2022-06-30	2021-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	61 647	61 647
Skuld sociala avgifter och skatter	37 012	36 083
Avräkning hyror och avgifter	17 344	-130 845
Summa övriga skulder	116 003	-33 115



Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Upplupna räntekostnader	48 175	53 797
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	82 385	9 238
Upplupna elkostnader	83 939	60 473
Upplupna vattenavgifter	57 000	109 919
Upplupna värmekostnader	79 995	72 800
Upplupna kostnader för renhållning	31 870	29 895
Upplupna kostnader för administration	0	4 611
Upplupna revisionsarvoden	0	1 750
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	40 870	23 280
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	801 899	782 547
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 226 133	1 148 310

Not 21 Ställda säkerheter

	2022-06-30	2021-06-30
Företagsinteckning	71 203 700	68 384 700

Not 22 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Per Oldberg

Nadja Garrote

Axel Pettersson

Stellan Östlingh

Artin Shastavari

Josefine Bjuvefors

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-10-24

Artur Kozak
Extern revisor BoRevision

Maria Dos Santos Baptista
Förtroendevald revisor



Riksbyggen BRF Trollskogen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen BRF 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 Brf Trollskogen, org.nr. 764500-3679

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Trollskogen för räkenskapsåret 2021-07-01 -- 2022-06-30.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 revisionssed 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.

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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, 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 Brf Trollskogen för räkenskapsåret 2021-07-01 -- 2022-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Borås

Digitalt signerad av

Arthur Kozak
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Maria Dos Santos Baptista
Av föreningen vald revisor

