

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Trollskogen

Org.nr 769621-5370

Räkenskapsår 2019-01-01 - 2019-12-31

#

28 NGA CW 

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Trollskogen avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i svenska kronor (SEK).

M

L. S. N. O. W. H.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Vejby 41:11 som består av två stycken huskroppar med totalt 26 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2011/2012.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden samt tillgodose gemensamma intressen och behov.

Under året har styrelsen haft 4 st protokollförda möten.

Samtliga lägenheter har upplåtits.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

Efter antagande av budget för år 2020 har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Styrelsens säte är i Ängelholm.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	1 375	1 366	1 359	1 350
Resultat efter finansiella poster (tkr)	175	122	91	-92
Lån, kr/kvm	4 269	4 454	4 722	4 937
Soliditet (%)	88	88	87	86

Definitioner se not 1.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	71 260 000	402 120	-154 022	122 230
Omföring av föregående års resultat	0	67 020	55 210	-122 230
Årets resultat	0	0	0	175 413
Belopp vid årets utgång	71 260 000	469 140	-98 812	175 413

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande ansamlat resultat

Balanserat resultat	-98 812
Årets resultat	175 413
	76 601

behandlas så att

Avsättning till yttre fond	67 020
I ny räkning överföres	9 581
	76 601

[Handwritten signatures and initials]

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
	1		
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Årsavgifter		1 217 976	1 217 976
Hysesintäkter		156 666	148 200
Summa rörelseintäkter		1 374 642	1 366 176
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	2	-662 707	-697 579
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1,3	-426 409	-426 409
Summa rörelsekostnader		-1 089 116	-1 123 988
Rörelseresultat		285 526	242 188
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-110 113	-119 958
Summa finansiella poster		-110 113	-119 958
Årets resultat		175 413	122 230



Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	81 157 834	81 584 243
		81 157 834	81 584 243
<hr/>			
Summa anläggningstillgångar		81 157 834	81 584 243
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar månadsavgifter		3 143	94 950
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 728	23 270
		12 871	118 220
<hr/>			
<i>Kassa och bank</i>	4	387 282	102 075
Summa omsättningstillgångar		400 153	220 295
<hr/>			
SUMMA TILLGÅNGAR		81 557 987	81 804 538

!

R. S. NGA 

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		71 260 000	71 260 000
Fond för yttre reparationer		469 140	402 120
		71 729 140	71 662 120
<i>Ansamlat resultat</i>			
Balanserat resultat		-98 812	-154 022
Årets resultat		175 413	122 230
		76 601	-31 792
Summa eget kapital		71 805 741	71 630 328
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5,6	9 411 000	9 850 000
Summa långfristiga skulder		9 411 000	9 850 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	126 000	100 000
Leverantörsskulder		36 875	35 518
Skatteskuld		13 040	13 040
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		165 331	175 652
Summa kortfristiga skulder		341 246	324 210
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		 81 557 987	 81 804 538

i

Handwritten signature: N-GA

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisningar i mindre företag (K2). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader 133 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Lån, kr/kvm

Föreningens skulder till kreditinstitut i förhållande till bostadsarean (garageytor ej medräknade).

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutningen. Uppskjuten skatt har beräknats till 21.4 % (22.0 %).

Not 2. Externa kostnader

	2019	2018
Kabel-TV	43 368	43 349
El	27 844	32 469
Värme	185 422	211 512
Vatten	44 860	45 323
Renhållning	40 510	37 342
Försäkring	30 283	27 043
Fastighetsskötsel	107 500	95 000
Styrelse- och övriga arvoden	46 000	46 000
Sociala avgifter	8 881	10 015
Ekonomisk förvaltning	40 000	40 000
Revisionsarvoden	8 125	7 500
Underhåll fastighet	57 870	76 678
Fastighetsskatt	6 520	6 520
Övriga fastighetskostnader	15 524	18 828
	662 707	697 579

Not 3. Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	83 899 942	83 899 942
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	83 899 942	83 899 942
Ingående avskrivningar	-2 315 699	-1 889 290
Årets avskrivningar	-426 409	-426 409
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 742 108	-2 315 699
Utgående redovisat värde	81 157 834	81 584 243
Utgående redovisat värde Byggnad	54 112 509	54 538 918
Utgående redovisat värde Mark	27 045 325	27 045 325
	81 157 834	81 584 243

Not 4. Kassa och bank / Checkräkningskredit

	2019-12-31	2018-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	250 000	250 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

Not 5. Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller mellan 2 och 5 år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	504 000	400 000
	504 000	400 000
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	8 907 000	9 450 000
	8 907 000	9 450 000

Not 6. Skulder som avser flera poster

	2019-12-31	2018-12-31
Föreningens banklån om 9.537.000 (9.950.000) redovisas under följande poster i balansräkningen:		
<u>Långfristiga skulder</u>		
Övriga skulder till kreditinstitut	9 411 000	9 850 000
<u>Kortfristiga skulder</u>		
Övriga skulder till kreditinstitut	126 000	100 000
	9 537 000	9 950 000

Ph Leo N-GA md

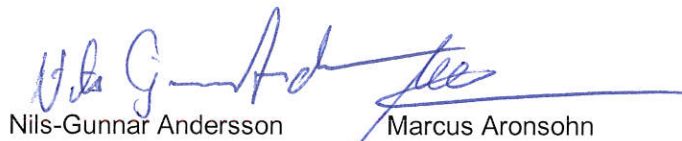
Not 7. Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>För skulder till kreditinstitut</i>		
Fastighetsinteckningar	14 500 000	14 500 000
Summa ställda säkerheter	14 500 000	14 500 000

Ängelholm 2020-03-23



Per Andersson
Ordförande



Nils-Gunnar Andersson

Marcus Aronsohn



Håkan Skarp



Cecilia Wejdrup

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-05-18



Nils-Åke Månsson
Godkänd revisor



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Trollskogen för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg 2020-05-18



Nils-Åke Månsson
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Trollskogen, org.nr 769621-5370

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Trollskogen för år 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 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.