

Årsredovisning
för
Brf Boråshus nr 13
764500-3638

Räkenskapsåret
2019-07-01 – 2020-06-30

Styrelsen för Brf Boråshus nr 13 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

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.

Nuvarande stadgar registrerades 2018-03-27.

Årets resultat blev 343 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 1543 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultat 1886 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Polstjärnan 1 och Meteoren 1 i Borås Stad. På fastigheterna finns 9 byggnader med 195 lägenheter samt 30 uthyrningslokaleruppförda. Byggnaderna är uppförda 1950. Fastigheternas adress är Vindelgatan 21-25, 33-37 och 39-45 i Borås.

Fastigheternas taxeringsvärde uppgår till 138 284 000 kr.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning

<u>1 r.o.k.</u>	<u>2 r.o.k.</u>	<u>3 r.o.k.</u>	<u>4 r.o.k.</u>	<u>Summa</u>
6	66	111	12	195

Dessutom tillkommer:

<u>Lokaler</u>	<u>Garage</u>	<u>P-platser</u>	<u>Summa</u>
30	15	170	215

Bostäder 12 045 m²

Lokaler 1 742 m²

Total yta 13 787 m²

Föreningen har ingått följande avtal

Västporten Fastighetsförvaltning - Ekonomisk och teknisk förvaltningsamt fastighetsskötsel
ComHem - Kabel TV
Securitas - Övervakning
Borås Elnät - El

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: Under verksamhetsåret har reparationer uppgått till 844 tkr (fg år 552 tkr) och de största posterna avser byte av lysrörsarmaturer. Det planerade underhållet har uppgått till 186 kr. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades 2018 och visar på ett underhållsbehov om 10 200 tkr för de närmaste 10 åren. De största planerade åtgärden under perioden avser byte av tak samt tvättmaskiner. För de kommande 27 åren beräknas underhållsbehovet till 35 000 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 270 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fönsterbyte	1991
Ombyggnad värmesystem	1992
Takomläggning	1993
Stammar, badrum	1996
Balkongombyggnad	2010
Byte av el	2016
Byte av garagetak	2019

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

Styrelse

Ordinarie ledarmöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bille Appelkvist	Ordförande	2020
Fredrik Jarnberger	Ledamot	2021
Per-Ingvar Johansson	Ledamot	2020
Björn Svensson	Ledamot	2021
Anneli Pilsmedh	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Sara Viktorsson	Auktoriserad revisor	KPMG
Bengt Nordling	Förtroendevald revisor	Årsstämmen

Revisorssuppleant

Sara Ryfors
Fredrik Jingnäs

Uppdrag

Auktoriserad revisor
Förtroendevald revisor

Utsedd av

KMPG
Årsstämman

Valberedning

Tom Nilsson
Åke Smedman
Per-Ingvar Johansson (sammankallande)

Firmateckning

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

Föreningen har sitt säte i Borås.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2010, då avgifterna höjdes med ca 7 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Föreningen har under året valt att träda ur sitt samarbete med Riksbyggen gällande ekonomisk förvaltning. Från och med 2020-01-01 förvaltas föreningen av Västporten Fastighetsförvaltning.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 236 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 17 personer och årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 237 personer.

Flerårsöversikt (Kr)	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
Årets resultat	342 899	834 780	484 454	419 619
Soliditet (%)	29	28	26	24
Likviditet (%)	244,0	220,0	153,0	107,0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m2	685	685	685	685
Driftskostnader exkl reparationer och underhåll, kr/m2	418	391	411	406
Ränta, kr/m2	31	30	43	53
Lån, kr/m2	2 218	2 279	2 346	2 413

Årets resultat: Se resultaträkningen

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningern.

Driftskostnader exkl reparationer och underhåll, kr/m2, ränta, kr/m2 samt lån, kr/m2 har BOA 12 045 m2 + LOA 1742 m2 som beräkningsgrund.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	323 729	5 716 672	60 013	5 669 616	834 780	12 604 810
Disposition enl.				834 780	-834 780	0
Reservering underhållsfond		270 000		-270 000	0	0
Årets resultat					342 909	342 909
Belopp vid årets utgång	323 729	5 986 672	60 013	6 234 396	342 909	12 947 719

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	6 234 396
årets vinst	342 909
	6 577 305
disponeras så att	
Avsättning till fond för yttre underhåll	270 000
Ianspråktagande ur fond för yttre underhåll	-186 173
i ny räkning överföres	6 493 478
	6 577 305

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

SR

Resultaträkning

	Not	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	8 861 478	8 861 978
Övriga rörelseintäkter	3	383 266	376 981
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		9 244 744	9 238 959
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-6 800 416	-6 235 849
Övriga externa kostnader	5	-81 429	-81 276
Personalkostnader	6	-59 046	-65 527
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 542 831	-1 600 872
Summa rörelsekostnader		-8 483 722	-7 983 524
Rörelseresultat		761 022	1 255 435
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	9 865	5 458
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-427 978	-426 113
Resultat efter finansiella poster		342 909	834 780
Resultat före skatt		342 909	834 780
Årets resultat		342 909	834 780

Balansräkning

Not

2020-06-30

2019-06-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	10	38 636 364	40 179 190
Summa materiella anläggningstillgångar		38 636 364	40 179 190

Summa anläggningstillgångar		38 636 364	40 179 190
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	11	0	4 727
Övriga fordringar	12	18 305	3 247
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	585 683	157 443
Summa kortfristiga fordringar		603 988	165 417

Kassa och bank

Kassa och bank	14	6 124 738	5 226 393
Summa kassa och bank		6 124 738	5 226 393
Summa omsättningstillgångar		6 728 726	5 391 810

SUMMA TILLGÅNGAR		45 365 090	45 571 000
-------------------------	--	-------------------	-------------------

SP

Balansräkning

Not

2020-06-30

2019-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		323 729	323 729
Reservfond		60 013	60 013
Fond för yttre underhåll		5 986 672	5 716 672
Summa bundet eget kapital		6 370 414	6 100 414

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		6 234 396	5 669 616
Årets resultat		342 909	834 780
Summa fritt eget kapital		6 577 305	6 504 396
Summa eget kapital		12 947 719	12 604 810

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	15	29 683 356	30 500 376
Summa långfristiga skulder		29 683 356	30 500 376

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	15	921 020	921 020
Leverantörsskulder	16	732 541	35 984
Skatteskulder		6 280	18 980
Övriga skulder	17	22 526	6 522
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 051 648	1 483 308
Summa kortfristiga skulder		2 734 015	2 465 814

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

45 365 090

45 571 000

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (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. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent.

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 stämman. 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 tills dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper

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. Föreningen har sedan 2014-2015 använt sig av komponentavskrivningar. Nyttjandeperioder som tillämpas ligger mellan 10-50 år, se specifikation nedan:

Byggnad, balkonger 50 år
Badrum, Eldragning 40 år
P-platser, varmvatten 33 år
Fönster, värmesystem 25 år
Tak 10 år

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Årsavgifter, bostäder	7 999 812	7 999 812
Hyror, lokaler	433 278	428 464
Hyror, garage	65 208	65 208
Hyror, p-platser	363 188	366 394
Elavgifter	1 050	2 100
	8 862 536	8 861 978

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Balkongtillägg	260 130	260 820
Övriga ersättningar	38 899	33 481
Fakturerade kostnader	364	7 091
Intäkter parkeringsautomat	82 815	75 589
	382 208	376 981

Not 4 Driftskostnader

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Underhåll	186 173	0
Reparationer	844 459	551 569
Fastighetsskatt	278 655	291 355
Arrendeavgifter	3 240	6 480
Fastighetsförsäkring	102 711	98 852
Kabel- och digital-TV	361 322	361 820
Bevakningskostnader	60 559	61 652
Förbrukningsmaterial	1 665	1 249
Vatten	518 953	488 256
Fastighetsel	245 344	297 043
Uppvärmning	2 091 571	2 046 568
Sophämtning	374 797	330 271
Förvaltningsarvode	1 588 752	1 419 786
Ekonomisk förvaltning	142 214	280 948
	6 800 415	6 235 849

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
IT-kostnader	4 166	1 790
Arvode, yrkesrevisor	17 900	18 500
Övriga förvaltningskostnader	7 241	13 254
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	32 346	28 537
Bankkostnader	6 723	6 531
Övriga externa kostnader	13 053	12 663
	81 429	81 275

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Styrelsearvoden	53 860	53 965
Arvode övriga förtroendevalda och uppdragstagare	52	1 790
Sociala kostnader	5 135	9 772
	59 047	65 527

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

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Avskrivningar på byggnader	1 542 831 1 542 831	1 600 872 1 600 872

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	9 864	5 458
Dröjsmålsränteintäkter	1	0
	9 865	5 458

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Räntekostnader från fastighetslån	427 978 427 978	426 113 426 113

Not 10 Byggnader och mark

	2020-06-30	2019-06-30
Byggnad	55 090 191	55 090 191
Mark	6 785 500	6 785 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 875 691	61 875 691
Ingående avskrivningar Byggnad	-21 696 501	-20 095 629
Årets avskrivningar	-1 542 826	-1 600 872
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 239 327	-21 696 501
Utgående redovisat värde	38 636 364	40 179 190
Taxeringsvärden byggnader	95 943 000	95 943 000
Taxeringsvärden mark	42 341 000	42 341 000
	138 284 000	138 284 000

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Kundfordringar	0	3 207
Avgifts- och hyresfordringar	0	1 520
	0	4 727

Not 12 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattekonto	18 305	3 247
	18 305	3 247

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	4 619	3 422
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	581 064	154 021
	585 683	157 443

Not 14 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Handkassa	2 556	2 030
SBAB konto	3 096 237	3 087 571
Transaktionskonto Handelsbanken	3 025 945	2 136 792
	6 124 738	5 226 393

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Långgivare (Ränta bunden till)	Ränta %	Ing.skuld	Årets amortering	Utg. skuld
Stadshypotek (2022-06-01)	1,55	2 694 000	40 000	2 654 000
Stadshypotek (2023-06-30)	1,37	7 168 283	65 000	7 103 283
Stadshypotek (2025-03-30)	1,17	5 099 820	100 020	4 999 800
SBAB (3 månader)	1,17	3 747 160	300 000	3 447 160
SEB (2024-06-28)	1,06	3 241 973	75 000	3 166 973
SEB(2025-04-28)	1,05	4 274 950	49 500	4 225 450
SEB (2021-12-28)	1,16	5 195 210	187 500	5 007 710
Avgår kortfristig del lån		-921 020		-921 020
		30 500 376	817 020	29 683 356

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 921 tkr, varför den delen kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3684 tkr till betalning mellan 2-5 år efter balansdagen. Efter planmässiga amorteringar uppgår skulden som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen till 25 999 tkr

Not 16 Leverantörsskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Leverantörsskulder	732 541	35 984
	732 541	35 984

CR

Not 17 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Personalskatt	16 160	0
Skuld sociala avgifter	5 498	0
Övriga skulder	868	6 522
	22 526	6 522

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna räntekostnader	59 564	17 513
Upplupna kostnader reparationer och underhåll	0	9 595
Upplupna kostnader el	22 924	31 435
Upplupna kostnader vatten	45 184	133 496
Upplupna kostnader uppvärmning	75 686	396 827
Upplupna kostnader renhållning	27 575	83 584
Upplupna kostnader underhållsadm	32 515	29 399
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	24 124
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	755 699	757 336
Beräknat arvode för revision	18 000	0
Övriga skulder	14 502	0
	1 051 649	1 483 309

Not 19 Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Företagsinteckning	43 441 800	43 441 800
	43 441 800	43 441 800

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser.

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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

Borås den 5/11-20



Billie Appelkvist
Ordförande



Fredrik Jarnberger



Per-Ingvar Johansson



Björn Svensson



Anneli Pilsmedh

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10/11-20



Sara Ryfors
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Bengt Nordling

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Boråshus nr 13, org. nr 764500-3638

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Boråshus nr 13 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 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om sty- relsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten el- ler inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Au- diting (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. Rimlig säkerhet är en hög grad av sä- kerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsent- lig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de en- skilt 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 om- dömme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revis- ionen. 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 ut-ifrån 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 inform- ation 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 omstän- digheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den in-terna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 upp- märksamheten 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 iden- tifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revis- ionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovis- ningslagen 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 Brf Boråshus nr 13 för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. 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 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.

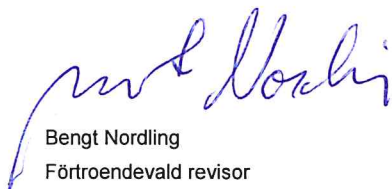
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

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

Göteborg 2020- 11-10



Sara Ryfors
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Bengt Nordling
Förtroendevald revisor