

Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

Riksbyggen BRF Boråshus nr 5
Org nr: 764500-3711



Medlemsvinst

RBF Boråshus nr 5 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag.

Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och betalades ut under försommaren.

Det här året uppgick beloppet till 4 100 kronor i återbäring samt 8 688 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF Boråshus
nr 5 får härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-05-17 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-14.

Föreningen har sitt säte i Borås Stad.

Årets resultat ligger i linje med föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 201% till 266%.

I resultatet ingår avskrivningar med 325 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 835 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Toppmurklan 1-5 i Borås Stad. På fastigheterna finns fem byggnader med 60 lägenheter samt en lokal uppförda. Byggnaderna är uppförda 1945. Fastigheternas adress är Huldregatan 1-9 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	60

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal p-platser	49

Total tomtarea	7 225 m ²
Total bostadsarea	3 180 m ²
Total lokalarea	63 m ²

Årets taxeringsvärde	39 026 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	28 625 000 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	Förvaltning Ekonomisk & Teknisk
Riksbyggen	Fastighetsservice
Schindlers hiss	Hissar
ComHem	Kabel-TV
7H-kraft	El
Bredbandsbolaget	Bredband

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 203 tkr och planerat underhåll för 85 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

För de närmaste 10 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 5 463 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 546 tkr (168 kr/m²), beräknat på BOA & LOA. För de närmaste 30 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 18 953 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 632 tkr (195 kr/m²), beräknat på BOA & LOA.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 632 tkr (195 kr/m²). Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte	1986
Fönsterbyte	1986
Takrenovering	1986
Balkongrenovering	1986
Hissar	2010-2016
Fasadmålning	2016

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen, källartrappor	69 tkr
Huskropp utvändigt, målning fasad	17 tkr

Planerat underhåll

	År
Stambyte	2036
Fönsterbyte	2036
Balkongrenovering	2036
Takrenovering	2026

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Thomas Cederström	Ordförande	2020
Ulf Samuelsson	Ledamot	2020
Kjell-Åke Carlsson	Ledamot	2019
Magnus Lövgren	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anette Carlsson	Suppleant	2019
Astrid Follin	Suppleant	2019
Charlotte Malmberg	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Sara Viktorsson	Auktoriserad revisor, KPMG AB	2019
Lennart Evaldsson	Förtroendevald revisor	2019
Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Sara Ryfors	Auktoriserad revisor, KPMG AB	2019
Helen Stenberg	Förtroendevald revisor	2019

Styrelsen har agerat valberedning under räkenskapsåret.

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

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.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja avgiften för parkering från 2020-01-01. Parkeringsplatser utan el kommer att höjas till 80 kr/mån och parkeringsplatser med el kommer att höjas till 150 kr/mån.

Föreningen har under räkenskapsåret tagit beslut om att anta nya stadgar på föreningsstämman 2018-12-05. De nya stadgarna registrerades hos bolagsverket 2019-02-14.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 71 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 68 personer.

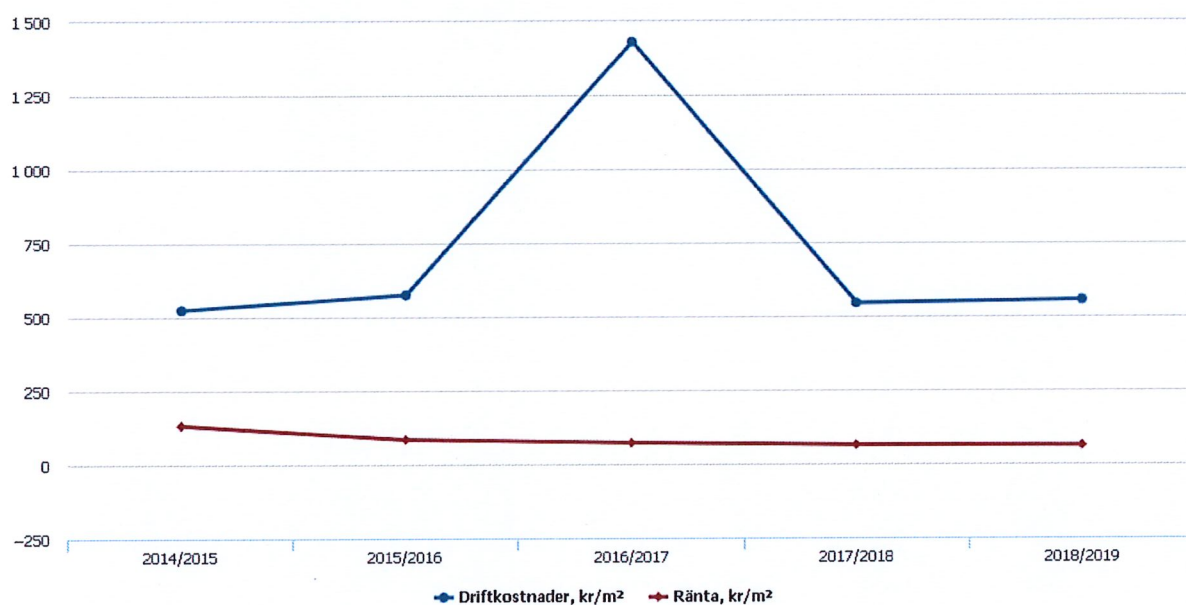
Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-01-01 då den höjdes med 1 %.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 719 kr/m²/år.

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	2 896	2 868	2 850	2 815	2 769
Resultat efter finansiella poster	511	532	-2 379	175	141
Soliditet %	-4	-7	-11	5	4
Likviditet %	266	201	119	251	224
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	719	710	705	694	684
Driftkostnader, kr/m ²	556	545	1 430	575	524
Ränta, kr/m ²	63	65	73	85	132



Förklaring:

Nettoomsättning är intäkter (se resultaträkning)

Resultat efter finansiella poster (se resultaträkning)

Soliditet är eget kapital/totalt kapital (balansomslutning).

Likviditet beskriver föreningens kortsiktiga betalningsförmåga (omsättningstillgångar/kortfristiga skulder)

Årsavgiftsnivå för bostäder är beräknat på bostadsarea

Driftkostnader, kr/kvm är beräknat på bostadsarea samt lokalarea.

Ränta, kr/kvm är beräknat på bostadsarea samt lokalarea.

5

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	48 800	597 283	-2 210 747	531 550
Disposition enl. årsstämmobeslut			531 550	-531 550
Reservering underhållsfond		631 754	-631 754	
Ianspråktagande av underhållsfond		-85 447	85 447	
Årets resultat				510 500
Vid årets slut	48 800	1 143 590	-2 225 504	510 500

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-1 679 197
Årets resultat	510 500
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-631 754
Årets ianspråktagande av underhållsfond	85 447
Summa	-1 715 004

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	- 1 715 004
-----------------------------------	--------------------

Föreningen genomförde stora renoveringar under räkenskapsåret 2016/2017 vilket inte kunde nyttjas helt mot yttre fond. Detta påverkade föreningens eget kapital som dock beräknas återhämta sig inom de närmsta åren.

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

Ja,

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 896 280	2 868 325
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 324	5 754
Summa rörelseintäkter		2 910 604	2 874 079
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 804 506	-1 766 817
Övriga externa kostnader	Not 5	-59 905	-34 124
Personalkostnader	Not 6	-15 994	-13 755
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-324 518	-324 518
Summa rörelsekostnader		-2 204 923	-2 139 215
Rörelseresultat		705 682	734 865
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 7	8 688	8 688
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		255	30
Räntekostnader och liknande resultatposter		-204 125	-212 033
Summa finansiella poster		-195 182	-203 315
Resultat efter finansiella poster		510 500	531 550
Årets resultat		510 500	531 550

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	12 340 387	12 664 905
Summa materiella anläggningstillgångar		12 340 387	12 664 905
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 9	90 500	90 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		90 500	90 500
Summa anläggningstillgångar		12 430 887	12 755 405
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	-4 083
Övriga fordringar	Not 10	21 136	18 110
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	159 208	106 156
Summa kortfristiga fordringar		180 344	120 183
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	1 933 882	1 300 554
Summa kassa och bank		1 933 882	1 300 554
Summa omsättningstillgångar		2 114 226	1 420 737
Summa tillgångar		14 545 113	14 176 142

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		48 800	48 800
Fond för yttre underhåll		1 143 590	597 283
Summa bundet eget kapital		1 192 390	646 083
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 225 505	-2 210 747
Årets resultat		510 500	531 550
Summa fritt eget kapital		-1 715 004	-1 679 197
Summa eget kapital		-522 614	-1 033 114
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	14 272 191	14 503 411
Summa långfristiga skulder		14 272 191	14 503 411
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	231 000	231 000
Leverantörsskulder		164 546	101 341
Skatteskulder		6 342	9 512
Övriga skulder	Not 14	24 943	33 375
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	368 706	330 617
Summa kortfristiga skulder		795 537	705 845
Summa eget kapital och skulder		14 545 114	14 176 142

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. 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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	70
Tillkommande utgifter	Linjär	25-30

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	2 286 540	2 258 340
Hyror, bostäder	240	240
Hyror, lokaler	6 420	6 420
Hyror, p-platser	36 160	35 946
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-690	-420
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 990	-2 801
Bränsleavgifter, bostäder	570 600	570 600
Summa nettoomsättning	2 896 280	2 868 325

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Övriga ersättningar	12 889	5 394
Fakturerade kostnader	1 260	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	0
Övriga rörelseintäkter	180	0
Summa övriga rörelseintäkter	14 324	5 754

Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Underhåll	-85 447	0
Reparationer	-203 306	-255 957
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-77 300	-86 050
Försäkringspremier	-38 309	-34 977
Kabel- och digital-TV	-77 647	-73 968
Återbäring från Riksbyggen	4 100	6 750
Obligatoriska besiktningar	-38 190	-11 545
Bevakningskostnader	-750	0
Förbrukningsinventarier	-399	-1 368
Vatten	-168 981	-181 697
Fastighetsel	-120 258	-127 399
Uppvärmning	-530 669	-544 720
Sophantering och återvinning	-104 246	-103 481
Förvaltningsarvode drift	-363 103	-352 406
Summa driftkostnader	-1 804 506	-1 766 817

38.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Övriga riskkostnader	0	-750
Arvode, yrkesrevisorer	-15 175	-15 125
Övriga förvaltningskostnader	-23 454	-6 298
Kreditupplysningar	-1 980	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 586	-5 376
Medlems- och föreningsavgifter	-3 600	-3 600
Bankkostnader	-2 110	-2 975
Summa övriga externa kostnader	-59 905	-34 124

Not 6 Personalkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Styrelsearvoden	-4 000	-4 000
Sammanträdesarvoden	-7 500	-6 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 200	-1 200
Sociala kostnader	-3 294	-2 555
Summa personalkostnader	-15 994	-13 755

Medelantalet anställda har under året varit 0 personer.

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Utdelning på andelar i Intresseföreningen	8 688	8 688
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	8 688	8 688

Sk.

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Byggnader	21 258 606	21 258 606
Mark	40 000	40 000
Tillkommande utgifter	1 170 062	1 170 062
	22 468 668	22 468 668
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	22 468 668	22 468 668
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 149 359	-3 872 129
Tillkommande utgifter	-466 044	-418 756
	- 4 615 403	- 4 290 885
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-277 230	-277 230
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-47 288	-47 288
	-324 518	- 324 518
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 4 939 921	- 4 615 403
Ingående nedskrivningar	- 5 188 360	- 5 188 360
Restvärde enligt plan vid årets slut	12 340 387	12 664 905
Varav		
Byggnader	11 643 657	11 920 887
Mark	40 000	40 000
Tillkommande utgifter	656 730	704 018
Taxeringsvärden		
Bostäder	39 000 000	28 600 000
Lokaler	26 000	25 000
Totalt taxeringsvärde	39 026 000	28 625 000
<i>varav byggnader</i>	<i>28 026 000</i>	<i>21 625 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>11 000 000</i>	<i>7 000 000</i>

Not 9 Andra Långfristiga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
180 st Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	90 500	90 500
Summa andra långfristiga fordringar	90 500	90 500

Not 10 Övriga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Skattekonto	21 136	18 110
Summa övriga fordringar	21 136	18 110

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	18 842	19 467
Förutbetalda driftkostnader	30 169	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	92 260	51 479
Förutbetald kabel-tv-avgift	17 937	18 487
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	16 723
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	159 208	106 156

Not 12 Kassa och bank

	2019-06-30	2018-06-30
Handkassa	1 000	1 000
Transaktionskonto	1 932 882	1 299 554
Summa kassa och bank	1 933 882	1 300 554

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-06-30	2018-06-30
Inteckningslån	14 503 191	14 734 411
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-231 000	-231 000
Långfristig skuld vid årets slut	14 272 191	14 503 411

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,34%	2019-09-30	2 954 100,00	0,00	0,00	2 954 100,00
STADSHYPOTEK	1,37%	2019-12-01	2 596 100,00	0,00	184 000,00	2 412 100,00
SWEDBANK	1,61%	2020-11-25	3 558 000,00	0,00	20 000,00	3 538 000,00
STADSHYPOTEK	1,53%	2022-12-01	2 708 484,00	0,00	27 220,00	2 681 264,00
SEB	1,25%	2023-08-28	2 917 727,00	0,00	0,00	2 917 727,00
Summa			14 734 411,00	0,00	231 220,00	14 503 191,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 231 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 924 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 13 348 411 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 per 2019-06-30 förutom den del som planeras att amorteras under 2019/2020.

on

Not 14 Övriga skulder

	2019-06-30	2018-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	24 523	26 649
Skuld sociala avgifter och skatter	0	5 525
Avräkning hyror och avgifter	420	1 200
Summa övriga skulder	24 943	33 375

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna räntekostnader	0	225
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	8 069	18 167
Upplupna elkostnader	13 055	8 140
Upplupna vattenavgifter	29 804	14 169
Upplupna värmekostnader	68 198	25 814
Upplupna kostnader för renhållning	17 264	17 294
Upplupna kostnader för administration	3 894	0
Upplupna revisionsarvoden	14 800	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 715	14 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	210 907	232 808
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	368 706	330 617

Not 16 Ställda säkerheter & eventalförpliktelser

	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckningar	21 247 000	21 247 000
Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser		

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

SN

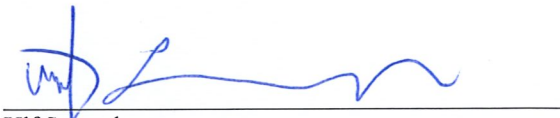
Styrelsens underskrifter

BORÅS 16/10-2019

Ort och datum



Thomas Cederström



Ulf Samuelsson

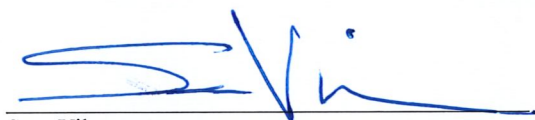


Kjell-Åke Carlsson



Magnus Lövgren

Vår revisionsberättelse har avlämnats 2019-10-24



Sara Viktorsson
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Lennart Evaldsson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Boråshus nr 5, org. nr 764500-3711

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Boråshus nr 5 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 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 revisionssed 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 be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

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- döme 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. 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 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Boråshus nr 5 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 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 fortlöpa 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 revisors 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 24 oktober 2019



Sara Viktorsson
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Lennart Evaldsson
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehållas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftkostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

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 för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentlighetsregler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentlighetsregler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Riksbyggen BRF Boråshus nr 5

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen BRF Boråshus nr 5 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

