

Årsredovisning

2017-07-01 – 2018-06-30

Riksbyggen BRF Boråshus nr 7
Org nr: 764500-3646



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF Boråshus nr 7
får härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2017-07-01 till 2018-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Borås kommun.

Årets resultat är högre än föregående år p.g.a minskade driftskostnader.

Årets taxeringsvärde: 22 870 000 kr

Fg års taxeringsvärde: 22 870 000 kr

I resultatet ingår avskrivningar med 383 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 663 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Stenmurklan 4-6 i Borås Kommun. På fastigheterna finns 3 byggnader med 48 lägenheter samt 8 studentlägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1946. Fastigheternas adress är Huldregatan 2-4 & 6 samt Blombackagatan 2 i Borås.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning			
1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	Summa
12	32	4	48

Dessutom tillkommer:	
Hyresrätter	P-platser
8	64

Total bostadsarea 2454 m²

Total lokalarea 471 m²

7

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

Avtal	Leverantör
Riksbyggen	Förvaltning Ekonomisk & Teknisk
Riksbyggen	Fastighetsservice
7H kraft AB	El
ComHem	Kabel-TV

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 244 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2018 och visar på ett underhållsbehov på 7 260tkr för de närmaste 10 åren och 10 983 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 366 tkr (149 kr/m²) i 30 år. Avsättning för verksamhetsåret har skett enligt den 30-åriga underhållsplanen.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	2008	
Fönsterbyte	1994	
Fasadputsning	1994	
Balkongrenovering	1994	
Takrenovering	1994	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Stambyte	2068	
Balkongrenovering	2034	
Fasadputsning	2024	
Takrenovering	2018	Uppskattad kostnad 2 400 tkr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Maria Karkoua	Ordförande	Stämman	2018
Lasse Essevi	Ledamot	Stämman	2018
Paul Nihlén	Ledamot	Stämman	2019
Magnus Lövgren	Ledamot	Riksbyggen	RB ledamot

Styrelsesuppleanter

	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Adam Andersson	2018
Helena Nihlén	2018
Elias Lindergren	RB suppleant

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Johan Landberg	Föreningsrevisor
Sara Viktorsson	Auktoriserad revisor, KPMG

Revisorssuppleanter	Kommentar
Sara Ryfors	Auktoriserad revisor, KPMG

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2018-01-01 då den höjdes med 1 %.

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

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 725 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under året 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st).

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 86 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 86 personer.

k

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Nettoomsättning	2 488	2 496	2 477	2 024	2 020
Resultat efter finansiella poster	280	-18	395	118	121
Soliditet %	9	7	7	5	4
Likviditet %	584	337	337	282	270
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	725	722	715	704	704
Ränta, kr/m ²	68	81	110	170	197
Lån, kr/m ²	5 350	5 392	5 441	5 502	5 584

Förklaring:

Soliditet är eget kapital/totalt kapital (balansomslutning).

Likviditet beskriver föreningens kortsiktiga betalningsförmåga (omsättningstillgångar/kortfristiga skulder)

Lån kr/kvm och räntekostnader kr/kvm är beräknat på bostadsarea och lokalarea.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	44 011	596 807	647 796	-18 493
Disposition enl. årsstämmobeslut			-18 493	18 493
Reservering underhållsfond		366 000	-366 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				279 496
Vid årets slut	44 011	962 807	263 303	279 496

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	629 303
Årets resultat	279 496
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-366 000

Summa	542 799
--------------	----------------

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	542 799
-----------------------------------	----------------

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 488 245	2 496 033
Övriga rörelseintäkter	Not 3	70 023	65 425
Summa rörelseintäkter		2 558 268	2 561 458
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 541 726	-1 886 822
Övriga externa kostnader	Not 5	-85 682	-41 405
Personalkostnader	Not 6	-77 692	-38 677
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-382 850	-382 850
Summa rörelsekostnader		-2 087 950	-2 349 754
Rörelseresultat		470 318	211 704
Finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar	Not 8	7 008	6 716
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	321	46
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-198 151	-236 959
Summa finansiella poster		-190 822	-230 197
Resultat efter finansiella poster		279 496	-18 493
Årets resultat		279 496	-18 493

Balansräkning

Belopp i kr		2018-06-30	2017-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	14 261 417	14 644 267
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		14 261 417	14 644 267
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	73 000	73 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	31 413	31 413
Summa finansiella anläggningstillgångar		104 413	104 413
Summa anläggningstillgångar		14 365 830	14 748 680
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	7 766	0
Övriga fordringar	Not 16	14 043	17 355
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	72 452	120 186
Summa kortfristiga fordringar		94 261	137 541
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	3 182 105	2 765 265
Summa kassa och bank		3 182 105	2 765 265
Summa omsättningstillgångar		3 276 366	2 902 806
Summa Tillgångar		17 642 196	17 651 486

Balansräkning

Belopp i kr		2018-06-30	2017-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		44 011	44 011
Fond för yttre underhåll		962 807	596 807
Summa bundet eget kapital		1 006 818	640 818
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		263 303	647 796
Årets resultat		279 496	-18 493
Summa fritt eget kapital		542 799	629 303
Summa eget kapital		1 549 618	1 270 122
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	15 524 790	15 520 048
Summa långfristiga skulder		15 524 790	15 520 048
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	124 000	252 742
Leverantörsskulder	Not 21	50 374	203 607
Övriga skulder	Not 22	26 025	10 085
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	367 390	394 882
Summa kortfristiga skulder		567 788	861 316
Summa Eget kapital och Skulder		17 642 196	17 651 486

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	60
Tillkommande utgifter	Linjär	30-60
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

✓

Not 2 Nettoomsättning

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Årsavgifter, bostäder	1 780 056	1 771 181
Hyror, bostäder	310 915	305 145
Hyror, lokaler	18 122	5 645
Hyror, p-platser	8 780	35 560
Hyror, övriga	0	8 025
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-44 660	-17 993
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-700	-290
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-8 780	-35 760
Bränsleavgifter, bostäder	424 512	424 520
Summa nettoomsättning	2 488 245	2 496 033

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Övriga ersättningar	17 092	18 046
Fakturerade kostnader	2 519	360
Övriga rörelseintäkter	50 412	47 019
Summa övriga rörelseintäkter	70 023	65 425

Not 4 Driftkostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Underhåll	0	-225 000
Reparationer	-244 405	-399 125
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-78 876	-77 820
Försäkringspremier	-27 816	-25 624
Kabel- och digital-TV	-59 835	-59 812
Återbäring från Riksbyggen	4 625	5 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 194	0
Obligatoriska besiktningar	-9 375	-8 746
Bevakningskostnader	-4 500	-2 325
Förbrukningsinventarier	-13 229	-9 558
Vatten	-108 987	-95 427
Fastighetsel	-91 809	-89 926
Uppvärmning	-394 070	-393 745
Sophantering och återvinning	-79 678	-81 142
Förvaltningsarvode drift	-428 578	-424 373
Summa driftkostnader	-1 541 726	-1 886 822

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
IT-kostnader	-15 886	-17 234
Arvode, yrkesrevisorer	-13 625	-11 500
Övriga förvaltningskostnader	-32 309	-10 906
Kreditupplysningar	0	-1 275
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-18 197	0
Telefon och porto	0	-249
Medlems- och föreningsavgifter	-2 880	0
Bankkostnader	-2 785	-240
Summa övriga externa kostnader	-85 682	-41 405

Not 6 Personalkostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Timersättning	-31 976	0
Styrelsearvoden	-11 850	-10 100
Sammanträdesarvoden	-14 850	-18 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 200	-1 200
Övriga kostnadsersättningar	-825	0
Sociala kostnader	-16 991	-9 377
Summa personalkostnader	-77 692	-38 677

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

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Avskrivning tillkommande utgifter	-382 850	-382 850
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-382 850	-382 850

Not 8 Resultat från finansiella anläggningstillgångar

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Utdelning på andelar i intresseföreningen	6 960	6 716
Övrig utdelning	48	0
Summa resultat från finansiella anläggningstillgångar	7 008	6 716

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	321	46
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	321	46

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-197 793	-236 959
Övriga räntekostnader	-358	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-198 151	-236 959

N

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2018-06-30	2017-06-30
Vid årets början		
Byggnader	986 270	986 270
Mark	39 000	39 000
Tillkommande utgifter	19 951 890	19 951 890
	20 977 160	20 977 160
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	20 977 160	20 977 160
 Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	986 270	986 270
Tillkommande utgifter	5 346 623	4 963 773
	6 332 893	5 950 043
 Årets avskrivningar		
Årets avskrivning Tillkommande utgifter	382 850	382 850
	382 850	382 850
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	6 715 743	6 332 893
 Restvärde enligt plan vid årets slut	14 261 417	14 644 267
Varav		
Tillkommande utgifter	14 222 417	14 605 267
Mark	39 000	39 000
 Taxeringsvärden		
Bostäder	21 400 000	21 400 000
Lokaler	1 470 000	1 470 000
Totalt taxeringsvärde	22 870 000	22 870 000
<i>varav byggnader</i>	<i>17 086 000</i>	<i>17 086 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>5 784 000</i>	<i>5 784 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2018-06-30	2017-06-30
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	39 964	39 964
	39 964	39 964
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	39 964	39 964
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	39 964	39 964
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2018-06-30	2017-06-30
145st Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen samt andelsrapport	73 000	73 000
Summa andra långfristiga fordringar	73 000	73 000

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-06-30	2017-06-30
Övriga finansiella instrument	31 413	31 413
Summa Övriga långfristiga fordringar	31 413	31 413

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-06-30	2017-06-30
Kundfordringar	7 766	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	7 766	0

Not 16 Övriga fordringar

	2018-06-30	2017-06-30
Skattefordringar	512	13 100
Skattekonto	13 531	4 255
Summa övriga fordringar	14 043	17 355

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	15 482	12 334
Förutbetalt förvaltningsarvode	50 010	101 182
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 960	6 670
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	72 452	120 186

Not 18 Kassa och bank

	2018-06-30	2017-06-30
Transaktionskonto	3 182 105	2 765 265
Summa kassa och bank	3 182 105	2 765 265

W

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-06-30	2017-06-30
Inteckningslån	15 648 790	15 772 790
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-124 000	-252 742
Långfristig skuld vid årets slut	15 524 790	15 520 048

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,20 %	2019-12-30	7 897 382,00	0,00	80 000,00	7 817 382,00
STADSHYPOTEK	1,09 %	2018-09-01	2 155 241,00	0,00	44 000,00	2 111 241,00
NORDEA	1,50%	2022-06-15	5 720 167,00	0,00	0,00	5 720 167,00
Summa			15 772 790,00	0,00	124 000,00	15 648 790,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 124.000,00 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 496.000,00 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 15.028.790,00 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-06-30	2017-06-30
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	124 000	252 742
Summa övriga skulder till kreditinstitut	124 000	252 742

Not 21 Leverantörsskulder

	2018-06-30	2017-06-30
Leverantörsskulder	50 374	203 607
Summa leverantörsskulder	50 374	203 607

Not 22 Övriga skulder

	2018-06-30	2017-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	9 011	9 125
Skuld sociala avgifter och skatter	15 034	0
Avräkning hyror och avgifter	1 980	960
Summa övriga skulder	26 025	10 085

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna löner	0	38 300
Upplupna räntekostnader	953	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	99 328	9 760
Upplupna elkostnader	0	7 021
Upplupna vattenavgifter	18 561	8 271
Upplupna värmekostnader	40 787	21 413
Upplupna kostnader för renhållning	12 713	6 282
Upplupna revisionsarvoden	13 200	12 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	101 490
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	181 848	190 345
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	367 390	394 882

Not 24 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2018-06-30	2017-06-30
Fastighetsinteckning	17 736 800	17 736 800

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

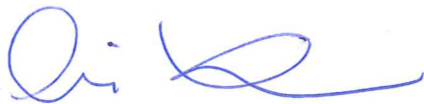
Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Föreningen har ett pågående underhåll avseende takarbeten.

✓

Styrelsens underskrifter

24/10 2018
Ort och datum



Maria Karkoua



Paul Nihlén



Lasse Essevius

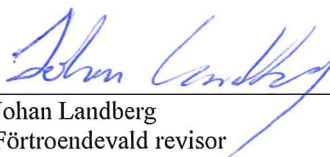


Magnus Lövgren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-11-19



Sara Viktorsson
Auktoriserad revisor
KPMG



Johan Landberg
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Boråshus nr 7, org. nr 764500-3646

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Boråshus nr 7 för räkenskapsåret 2017-07-01—2018-06-30.

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 2018 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 för föreningen.

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 rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra 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 på fel. 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 fel 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Boråshus nr 7 för räkenskapsåret 2017-07-01—2018-06-30 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 fortlöppande 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 revisorsers 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

19/11 2018



Sara Viktorsson
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Johan Landberg
Förtroendevald revisor

RBF Boråshus nr 7

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
Riksbyggen BRF Boråshus nr 7 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

