

Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

Riksbyggen BRF Boråshus nr 2
Org nr: 764500-3620





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Bilagor
Att bo i BRF





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF Boråshus
nr 2 får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-07-01 till 2020-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1943-07-10. Nuvarande stadgar registrerades 2019-02-06.

Föreningen har sitt säte i Borås Stad.

Årets resultat är högre än föregående år främst tack vare lägre underhållskostnader under räkenskapsåret.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 311% till 309%.

I resultatet ingår avskrivningar med 702 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 520 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Vargen 10 & 16 i Borås Stad. På fastigheterna finns 2 byggnader med 70 lägenheter samt 1 lokal uppförda. Byggnaderna är uppförda 1991. Fastigheternas adress är Kungsgatan 5 och Järnväggsgatan 15-25 i Borås.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	3	
2 rum och kök	23	
3 rum och kök	36	
4 rum och kök	6	Varav en hyresrätt
5 rum och kök	2	

Total tomtarea	2 903 m ²
Total bostadsarea	5 499 m ²
Total lokalarea	43 m ²

Årets taxeringsvärde	91 898 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	91 898 000 kr

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal garage	31
Antal p-platser	25

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
Fiber	Telia, 3 play
Fastighetservice	Riksbyggen
Förvaltning	Riksbyggen
Hissar	Inspecta & Kone
El	Borås Elhandel

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 498 tkr och planerat underhåll för 617 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 10 561 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 056 tkr (191 kr/m²). För de närmaste 30 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 28 046 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 935 tkr (169 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 827 tkr (149 kr/m²). Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden, efter att ingående fondvärde har tagits i beakt.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Fasad	2014	
Takrenovering	2011-2012	
Hiss	2015-2016	Kungsgatan 5
Ventilation	2016-2017 & 2018-2019	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen, målning	33 750
Installationer, Hissar	429 157
Markytor, uteplats	35 540

Planerat underhåll	År	Kommentar
Stambyte	2050	
Balkongrenovering	2050	
Takrenovering	2030	
Fasad	2035	



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Roger Simu	Ordförande	2021
Ann-Christine Johansson	Vice ordförande	2021
Tore Lundin	Ledamot	2020
Carin Birgersson	Ledamot	2020
Johanna Aasa	Ledamot	2021
Artin Shastavari	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mattias Pettersson	Suppleant	2020
Rebwar Abdolkarim Ali Alshwan	Suppleant	2021
Elise Rodin Karlsson	Suppleant	2021
Max Ahmadi	Suppleant	2020
Reazhwan Saleh	Suppleant	2020
Charlotte Malmberg	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Sara Viktorsson	Auktoriserad revisor, KPMA AB	2020
Maria Saleh Malm	Förtroendevald revisor	2020

Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Sara Ryfors	Auktoriserad revisor, KPMA AB	2020
Nicklas Häll	Förtroendevald revisor	

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Olga Hagström	2020
Elise Rodin	2020
Andreas Sikström (sammankallande)	2020

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.

Föreningen har under räkenskapsåret genomfört en installation av laddboxar. Projektet är på bokslutsdagen pågående och färdigställdes i sin helt under julimånad efter räkenskapsårets utgång.

Föreningen har under räkenskapsåret påbörjat en förrättning angående fastighetsreglering med Willhem AB för en ny fördelning av andelstalen för den gemensamma samfälligheten, S:1. Detta för att kunna fördela kostnaderna för samfälligheten på ett mer korrekt och rättvist sätt. Förrättningen färdigställdes efter räkenskapsårets utgång och gäller från kommande räkenskapsår och framåt.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att sänka årsavgifterna med 3 % from 2021-01-01.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 100 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 18 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 97 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-07-01 då den höjdes med 2 %.

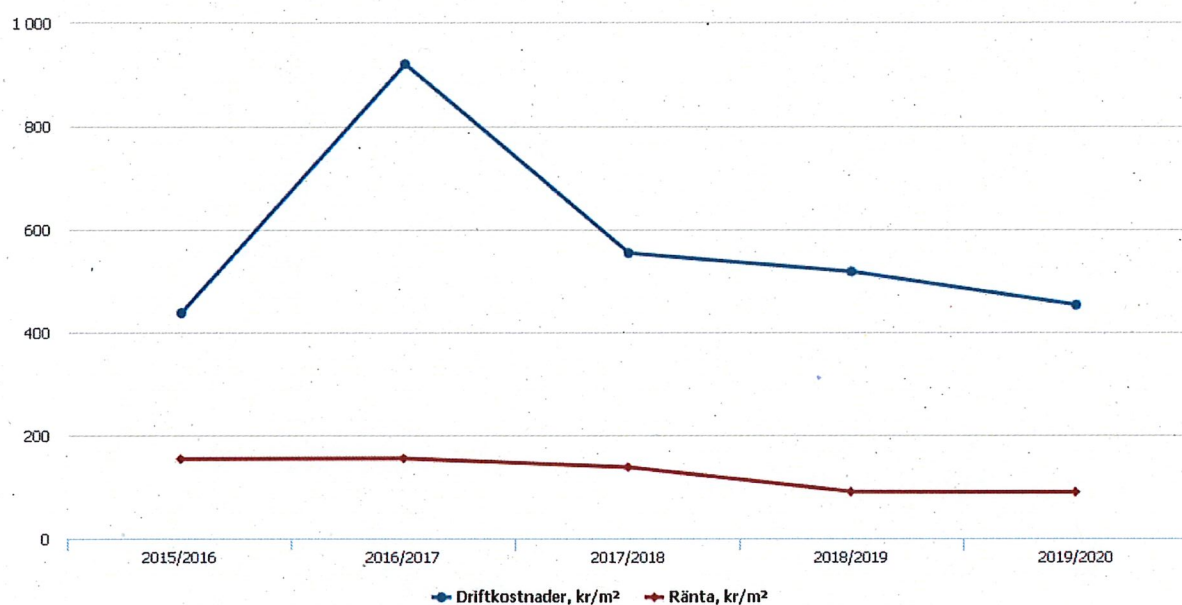
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 765 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	5 201	5 242	5 193	5 152	5 161
Resultat efter finansiella poster	817	471	793	-1 432	957
Soliditet %	33	32	31	29	31
Likviditet %	309	311	286	246	367
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	765	765	765	765	765
Driftkostnader, kr/m ²	453	518	554	921	438
Ränta, kr/m ²	89	90	138	155	154
Lån, kr/m ²	6 777	6 896	6 992	7 308	7 331



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.

Lån, kr/kvm och ränta, kr/kvm är beräknat på bostadsarea samt lokalarea.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	12 246 000	3 240 685	2 166 333	471 274
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			471 274	-471 274
Reservering underhållsfond		827 000	-827 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-617 219	617 219	
Årets resultat				817 171
Vid årets slut	12 246 000	3 450 466	2 427 826	817 171

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 637 608
Årets resultat	817 171
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-827 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	617 219
Summa	3 244 997

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 3 244 997

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 200 718	5 241 804
Övriga rörelseintäkter	Not 3	170 162	147 220
Summa rörelseintäkter		5 370 880	5 389 024
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 511 212	-2 872 905
Övriga externa kostnader	Not 5	-801 350	-879 155
Personalkostnader	Not 6	-56 120	-75 382
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-702 337	-702 414
Summa rörelsekostnader		-4 071 019	-4 529 855
Rörelseresultat		1 299 861	859 169
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 7	0	104 640
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 358	7 777
Räntekostnader och liknande resultatposter		-494 049	-500 312
Summa finansiella poster		-482 690	-387 895
Resultat efter finansiella poster		817 171	471 274
Årets resultat		817 171	471 274



Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	50 833 314	51 535 651
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 9	176 250	0
Summa materiella anläggningstillgångar		51 009 564	51 535 651
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	1 090 000	1 090 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 090 000	1 090 000
Summa anläggningstillgångar		52 099 564	52 625 651
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-210	1 163
Övriga fordringar	Not 11	19 076	9 717
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	232 941	284 194
Summa kortfristiga fordringar		251 807	295 074
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	5 126 433	4 471 938
Summa kassa och bank		5 126 433	4 471 938
Summa omsättningstillgångar		5 378 239	4 767 013
Summa tillgångar		57 477 803	57 392 664



Balansräkning

Belopp i kr	2020-06-30	2019-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	12 246 000	12 246 000	
Fond för yttre underhåll	3 450 466	3 240 685	
Summa bundet eget kapital	15 696 466	15 486 685	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	2 427 827	2 166 333	
Årets resultat	817 171	471 274	
Summa fritt eget kapital	3 244 997	2 637 608	
Summa eget kapital	18 941 463	18 124 293	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	36 796 387	37 735 939
Summa långfristiga skulder		36 796 387	37 735 939
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	763 776	483 000
Leverantörsskulder		183 794	325 306
Skatteskulder		24 539	15 719
Övriga skulder	Not 15	26 504	36 809
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	741 341	671 599
Summa kortfristiga skulder		1 739 953	1 532 432
Summa eget kapital och skulder		57 477 803	57 392 664



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	100

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	4 208 928	4 208 928
Hyror, bostäder	140 496	138 480
Hyror, garage	256 974	303 666
Hyror, p-platser	87 000	88 160
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 694	-4 994
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-290	-1 740
Bränsleavgifter, bostäder	509 304	509 304
Summa nettoomsättning	5 200 718	5 241 804

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Kabel-tv-avgifter	102 480	101 748
Övriga lokalintäkter	4 700	5 600
Övriga ersättningar, pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	19 371	17 860
Fakturerade kostnader	0	2 340
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	4
Övriga rörelseintäkter	43 614	19 668
Summa övriga rörelseintäkter	170 162	147 220

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-617 219	-915 654
Reparationer	-497 635	-470 352
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-121 010	-117 370
Försäkringspremier	-53 020	-52 255
Kabel- och digital-TV	-178 276	-186 567
Återbäring från Riksbyggen	0	8 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-8 249	-40 103
Serviceavtal	-26 328	-12 623
Obligatoriska besiktningar	-14 478	-15 846
Bevakningskostnader	-447	-750
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-17 477
Förbrukningsinventarier	-8 347	-18 336
Vatten	-192 026	-203 255
Fastighetsel	-228 125	-218 870
Uppvärmning	-400 051	-428 719
Sophantering och återvinning	-159 148	-153 345
Förvaltningsarvode drift	-6 855	-29 782
Summa driftkostnader	-2 511 212	-2 872 905



Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode, fastighetservice	-475 295	-478 975
Förvaltningsarvode, teknisk förvaltning	-104 804	-102 263
Förvaltningsarvode, ekonomisk förvaltning	-150 629	-147 043
IT-kostnader	-6 905	0
Arvode, yrkesrevisorer	-9 500	-16 500
Övriga förvaltningskostnader	-15 991	-34 437
Kreditupplysningar	-300	-3 000
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-21 315	-18 355
Kontorsmateriel	-1 931	0
Telefon och porto	-8 930	-12 218
Medlems- och föreningsavgifter	-4 200	-8 400
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Advokat och rättegångskostnader	0	-56 413
Summa övriga externa kostnader	-801 350	-879 155

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Styrelsearvoden	-11 000	-11 000
Sammanträdesarvoden	-30 450	-47 300
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 200	-5 200
Sociala kostnader	-9 470	-11 882
Summa personalkostnader	-56 120	-75 382

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	104 640
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	104 640



Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	76 509 623	76 509 623
Mark	1 400 000	1 400 000
	77 909 623	77 909 623
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	77 909 623	77 909 623
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-8 743 679	-8 041 265
	-8 743 679	-8 041 265
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-702 337	-702 414
	-702 337	-702 414
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-9 446 016	-8 743 679
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående nedskrivningar	-17 630 293	-17 630 293
	-17 630 293	-17 630 293
Restvärde enligt plan vid årets slut	50 833 314	51 535 651
Varav		
Byggnader	49 433 314	50 135 651
Mark	1 400 000	1 400 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	89 800 000	89 800 000
Lokaler	2 098 000	2 098 000
	91 898 000	91 898 000
<i>varav byggnader</i>	<i>58 298 000</i>	<i>58 298 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>33 600 000</i>	<i>33 600 000</i>

Not 9 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Pågående arbeten	0	0
	0	0
Pågående arbeten, laddboxar	176 250	0
Vid årets slut	176 250	0



Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
2 180st Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	1 090 000	1 090 000
Summa andra långfristiga fordringar	1 090 000	1 090 000

Not 11 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattekonto	19 076	9 717
Summa övriga fordringar	19 076	9 717

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	7 788	3 497
Förutbetalda försäkringspremier	27 320	25 700
Förutbetalt förvaltningsarvode	115 313	182 508
Förutbetald kabel-tv-avgift	29 713	29 713
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	52 808	42 776
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	232 941	284 194

Not 13 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel	3 521 900	2 014 833
Transaktionskonto	1 602 533	2 455 106
Summa kassa och bank	5 126 433	4 471 938

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	37 560 163	38 218 939
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-763 776	-483 000
Långfristig skuld vid årets slut*	36 796 387	37 735 939

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,45%	2019-10-30	2 774 989,00	0,00	70 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,28%	2020-10-30	0,00	0,00	0,00	2 704 989,00
STADSHYPOTEK	1,10%	2022-03-01	13 685 721,00	0,00	138 588,00	13 547 133,00
STADSHYPOTEK	1,31%	2023-06-30	8 510 000,00	0,00	200 000,00	8 310 000,00
STADSHYPOTEK	1,51%	2020-09-01	13 248 229,00	0,00	250 188,00	12 998 041,00
Summa			38 218 939,00	0,00	658 776,00	37 560 163,00

*Senast kända räntesatser

*Efter räkenskapsårets utgång har styrelsen bundit om lånet med omsättningsdatum 2020-09-01 på fem år till en ränta om 0,67%.



Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 763 776 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 055 104 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 33 741 283 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns 2 lån med villkorsändringsdag under år 2020-2021 (Nästkommande räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020-2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 15 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	6 234	6 234
Skuld sociala avgifter och skatter	20 270	29 495
Avräkning hyror och avgifter	0	1 080
Summa övriga skulder	26 504	36 809

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna räntekostnader	21 285	22 821
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	131 096	46 049
Upplupna elkostnader	10 349	16 247
Upplupna vattenavgifter	35 606	36 098
Upplupna värmekostnader	51 151	48 083
Upplupna kostnader för renhållning	26 695	25 153
Upplupna kostnader för administration	8 003	19 759
Upplupna revisionsarvoden	12 950	18 700
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	444 206	438 689
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	741 341	671 599

Not 17 Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	46 458 000	46 458 000

Not 18 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser	0	0
	0	0


Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

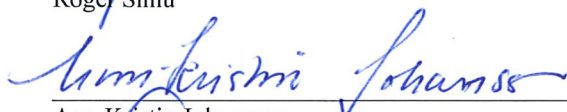
Styrelsens underskrifter

Borås 2020-10-05

Ort och datum



Roger Simu


Carin Birgersson


Ann-Kristin Johansson


Johanna Aasa


Tore Lundin


Artin Shastavari

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-

Sara Ryfors
Auktoriserad revisor
KPMG AB


Nicklas Häll
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB Brf Boråshus nr 2, org. nr 764500-3620

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB Brf Boråshus nr 2 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 uppger, 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 misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har 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 RB Brf Boråshus nr 2 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 förlöpande 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 försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

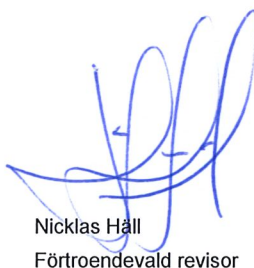
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionsred 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.

Göteborg den

Sara Ryfors
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Nicklas Häll
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas 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.



Riksbyggen BRF Boråshus nr 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen BRF Boråshus nr 2 i
samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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



Verifikat

Transaktion 09222115557436548790

Dokument

ÅR för digital signering

Huvuddokument

23 sidor

Startades 2020-10-20 11:19:16 CEST (+0200) av

Riksbyggen (R)

Färdigställt 2020-10-20 11:41:46 CEST (+0200)

Initierare

Riksbyggen (R)

Riksbyggen

Org. nr 702001-7781

noreply@riksbyggen.se

Signerande parter

Sara Ryfors (SR)

RBF Boråshus nr 2 (Auktoriserad revisor, KPMG AB)

Sara.Ryfors@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sara Ryfors"

Signerade 2020-10-20 11:41:46 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

