

Årsredovisning
för
Brf Boråshus nr 13

764500-3638

Räkenskapsåret

2020-07-01 - 2021-06-30_{DK}

VÄSTPORTEN
— fastighetsförvaltning —

Styrelsen för Brf Boråshus nr 13 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-07-01 - 2021-06-30.

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

Förvaltningsberättelse

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, Västra Götalands Län.

Styrelsen och revisorer

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

| Ordinarie ledarmöter | Uppdrag | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|-----------------------------|----------------|---------------------------------------|
| Bille Appelkvist | Ordförande | 2022 |
| Fredrik Jarnberger | Ledamot | 2021 |
| Per-Ingvar Johansson | Ledamot | 2022 |
| Björn Svensson | Ledamot | 2021 |
| Anneli Pilsmedh | Ledamot | 2022 |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|----------------------------|----------------|---------------------------------------|
| Anna Josefsson | Suppleant | 2021 |


| Revisorer | Uppdrag |
|------------------|--------------------------------------|
| Robert Johnsson | Revisor, Revisionsgruppen i Borås AB |
| Bengt Nordling | Förtroendevald |

| Revisorssuppleant | Uppdrag |
|--------------------------|---|
| Rikard Johelid | Auktoriserad Revisor, Revisionsgruppen i Borås AB |
| Fredrik Jingnäs | Förtroendevald |

Valberedning

Tom Nilsson
Åke Smedman
Per-Ingvar Johansson (sammankallande)

Firmateckning

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

Föreningens stadgar

Föreningens senaste stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-03-27 och kundgjordes 2018-03-29.

Fastighet och byggnader

Föreningen äger fastigheterna Polstjärnan 1 och Meteoren 1 i Borås Stad. På fastigheterna finns 9 byggnader med 195 lägenheter samt 30 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda år 1950. Fastigheternas adress är Vindelgatan 21-25, 33-37 och 39-43 i Borås.

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer:

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

Bostäder 12 045 m²

Lokaler 1 598 m²

Total yta 13 787 m²

Försäkring

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Älvsborg. I försäkringen ingår också styrelseansvarsförsäkring och kollektivt bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Teknisk status

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll för normala förslitningar.

De största posterna under året är utbyte av tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp i alla tvättstugor. Nya garageportar med motor till samtliga garage, samt byte av belysning i garagen. Byte av cirkulationspump samt utbyte till LED lampor på fasadbelysning, vilket gör att föreningen nu har LED lampor på all ytterbelysning.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 394 tkr (fg år 844 tkr) samt planerat underhåll för 473 tkr (fg år 186 tkr).

Under räkenskapsåret byter föreningen yttertak på samtliga byggnader. Projektet kommer att färdigställas under november 2021.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades 2021 och visar på ett underhållsbehov om totalt 32 mkr för de närmaste 15 åren. De största posterna under 15 års-perioden avser byte av fönster och lägenhetsdörrar. Då föreningen tillämpar K3 kommer delar av underhållet att aktiveras som en tillgång och ingen avsättning sker för dessa delar.

Avsättning till fonden för yttre underhåll för verksamhetsåret sker med 270 tkr lika som tidigare år och inspråkstagande med 473 tkr för utfört underhåll.

R

Årsavgifterna kommer att höjas med 3% från 1 januari 2022 efter att styrelsen antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret. Senast föreningen förändrade årsavgifterna var den 1 juli 2010, då avgifterna höjdes med ca 7 %.

| Utfört underhåll | År |
|--|-----------|
| Fönsterbyte | 1991 |
| Ombyggnad värmesystem | 1992 |
| Takomläggning | 1993 |
| Stammar, badrum | 1996 |
| Balkongombyggnad | 2010 |
| Byte av el | 2016 |
| Byte av garagetak | 2019 |
| Byte av garageportar | 2020 |
| Byte av samtliga maskiner i alla tvättstugor | 2020 |

Väsentliga avtal

Västporten Fastighetsförvaltning - Ekonomisk och teknisk förvaltning samt fastighetsskötsel
ComHem - Kabel TV
Securitas - Övervakning
Borås Elnät - El
Borås Energi och Miljö - Fjärrvärme, vatten och avfallshantering
Länsförsäkringar Älvsborg - Fastighetsförsäkring

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Takprojektet fortsätter och skall bli färdigställt i november 2021.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 232 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 17 personer och årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 233 personer.

| Flerårsöversikt | 2020/21 | 2019/20 | 2018/19 | 2017/18 |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Nettoomsättning (Tkr) | 8 868 | 8 863 | 8 862 | 8 867 |
| Resultat efter finansiella poster (Tkr) | 257 | 343 | 835 | 484 |
| Soliditet (%) | 28 | 29 | 28 | 26 |
| Driftskostnader exkl underhåll och reparationer kr/kvm | 438 | 423 | 395 | 415 |
| Årsavgift för bostäder kr/kvm | 685 | 685 | 685 | 685 |
| Lån kr/kvm | 2 393 | 2 243 | 2 313 | 2 370 |
| Ränta fastighetslån kr/kvm | 27 | 31 | 30 | 43 |

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Driftskostnader, lån och ränta kr/kvm är beräknat på BOA 12 045 kvm + LOA 1598 kvm.

Årsavgifterna per kvm är framräknade inkl tillägget för balkong.

1/1

Förändring av eget kapital

| | Medlems- insatser | Reservfond | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|--|----------------------|---------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång årsstämmobeslut | 323 729 | 60 013 | 5 986 672 | 6 234 396 | 342 909 | 12 947 719 |
| | | | | 342 909 | -342 909 | 0 |
| Reservering underhållsfond | | | 270 000 | -270 000 | | 0 |
| Ianspråkstagande underhållsfond | | | -186 173 | 186 173 | | 0 |
| Årets resultat | | | | | 256 588 | 256 588 |
| Belopp vid årets utgång | 323 729 | 60 013 | 6 070 499 | 6 493 478 | 256 588 | 13 204 307 |


Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|------------------|------------------|
| balanserad vinst | 6 493 478 |
| årets vinst | 256 588 |
| | 6 750 066 |

| | |
|--|------------------|
| disponeras så att | |
| Avsättning till fond för yttre underhåll | 270 000 |
| Ianspråkstagande av yttre underhållsfond | -472 671 |
| i ny räkning överföres | 6 952 737 |
| | 6 750 066 |

I årets resultat som blev 257 tkr ingår avskrivningar med 1 589 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet istället 1 841 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

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

| Resultaträkning | Not | 2020-07-01 | 2019-07-01 |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| | 1 | -2021-06-30 | -2020-06-30 |
| Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m. | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 8 868 383 | 8 862 536 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 342 615 | 382 208 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | 9 210 998 | 9 244 744 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4 | -6 847 550 | -6 800 416 |
| Övriga externa kostnader | 5 | -80 696 | -81 429 |
| Personalkostnader | 6 | -78 939 | -59 046 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 7 | -1 584 815 | -1 542 831 |
| Summa rörelsekostnader | | -8 592 000 | -8 483 722 |
| Rörelseresultat | | 618 998 | 761 022 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 8 | 4 950 | 9 865 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 9 | -367 360 | -427 978 |
| Summa finansiella poster | | -362 410 | -418 113 |
| Resultat efter finansiella poster | | 256 588 | 342 909 |
| Resultat före skatt | | 256 588 | 342 909 |
| Årets resultat | | 256 588 | 342 909 |

| Balansräkning | Not | 2021-06-30 | 2020-06-30 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| | 1 | | |
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 10 | 37 175 189 | 38 636 364 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 11 | 2 000 310 | 0 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 12 | 4 898 394 | 0 |
| | | 44 073 893 | 38 636 364 |
| Summa anläggningstillgångar | | 44 073 893 | 38 636 364 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Övriga fordringar | | 17 619 | 18 305 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 162 881 | 585 683 |
| | | 180 500 | 603 988 |
| <i>Kassa och bank</i> | | 3 458 653 | 6 124 738 |
| Summa omsättningstillgångar | | 3 639 153 | 6 728 726 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 47 713 046 | 45 365 090 |

Balansräkning

Not
1

2021-06-30

2020-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

| | | | |
|--------------------------|--|------------------|------------------|
| Medlemsinsatser | | 323 729 | 323 729 |
| Reservfond | | 60 013 | 60 013 |
| Fond för yttre underhåll | | 6 070 499 | 5 986 672 |
| | | 6 454 241 | 6 370 414 |

Fritt eget kapital

| | | | |
|--------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Balanserad vinst eller förlust | | 6 493 478 | 6 234 396 |
| Årets resultat | | 256 588 | 342 909 |
| | | 6 750 066 | 6 577 305 |
| Summa eget kapital | | 13 204 307 | 12 947 719 |

Långfristiga skulder

13

| | | | |
|-----------------------------------|----|-------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut | 14 | 21 714 126 | 29 683 356 |
| Summa långfristiga skulder | | 21 714 126 | 29 683 356 |

Kortfristiga skulder

14

| | | | |
|--|--|-------------------|------------------|
| Skulder till kreditinstitut | | 10 940 230 | 921 020 |
| Leverantörsskulder | | 818 037 | 732 541 |
| Aktuella skatteskulder | | 26 394 | 6 280 |
| Övriga skulder | | 28 557 | 22 526 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 981 395 | 1 051 648 |
| Summa kortfristiga skulder | | 12 794 613 | 2 734 015 |

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

47 713 046

45 365 090_{gd}

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent.

Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av stämman. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen tills dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång. Föreningen har sedan 2014-2015 använt sig av komponentavskrivningar. Nyttjandeperioder som tillämpas ligger mellan 10-50 år, se specifikation nedan:

Byggnad, balkonger (50 år) 2%
Badrum, Eldragning (40 år) 2,5%
P-platser, varmvatten (33 år) 3%
Fönster, värmesystem (25 år) 4%
Tak (10 år) 10%
Inventarier (10 år) 10%

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (Tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (Tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

| | 2020-07-01 -2021-06-30 | 2019-07-01 -2020-06-30 |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 7 999 812 | 7 999 812 |
| Hyror, lokaler | 436 775 | 433 278 |
| Hyror, garage | 65 208 | 65 208 |
| Hyror, p-platser | 366 588 | 363 188 |
| Elavgifter | 0 | 1 050 |
| | 8 868 383 | 8 862 536 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2020-07-01 -2021-06-30 | 2019-07-01 -2020-06-30 |
|----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Balkongtillägg | 259 440 | 260 130 |
| Intäkter parkeringsautomat | 64 031 | 82 815 |
| Övriga ersättningar | 18 318 | 38 899 |
| Fakturerade kostnader | 826 | 364 |
| | 342 615 | 382 208 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2020-07-01 -2021-06-30 | 2019-07-01 -2020-06-30 |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Underhåll | 472 671 | 186 173 |
| Reparationer | 394 446 | 844 459 |
| Fastighetsskatt | 321 609 | 278 655 |
| Arrendeavgifter | 6 480 | 3 240 |
| Fastighetsförsäkring | 106 793 | 102 711 |
| Kabel- och digital-TV | 365 991 | 361 322 |

| | | |
|----------------------|------------------|------------------|
| Bevakningskostnader | 95 103 | 60 559 |
| Förbrukningsmaterial | 2 847 | 1 666 |
| Vatten | 587 911 | 518 953 |
| Fastighetsel | 219 769 | 245 344 |
| Uppvärmning | 2 180 544 | 2 091 571 |
| Sophämtning | 341 059 | 374 797 |
| Förvaltningsarvode | 1 752 327 | 1 730 966 |
| | 6 847 550 | 6 800 416 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2020-07-01 -2021-06-30 | 2019-07-01 -2020-06-30 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Arvode yrkesrevisor | 32 500 | 17 900 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | 0 | 32 346 |
| Bankkostnader | 8 088 | 6 723 |
| Övriga förvaltningskostnader | 37 500 | 7 241 |
| Övriga externa kostnader | 2 608 | 17 219 |
| | 80 696 | 81 429 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2020-07-01 -2021-06-30 | 2019-07-01 -2020-06-30 |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Arvode styrelse | 68 821 | 53 860 |
| Arvode förtroendevalda | 1 844 | 52 |
| Sociala kostnader | 8 274 | 5 134 |
| | 78 939 | 59 046 |

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

| | 2020-07-01 -2021-06-30 | 2019-07-01 -2020-06-30 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Avskrivningar på byggnader | 1 461 175 | 1 542 831 |
| Avskrivningar på maskiner och inventarier | 123 640 | 0 |
| | 1 584 815 | 1 542 831 |

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

| | 2020-07-01 -2021-06-30 | 2019-07-01 -2020-06-30 |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Ränteintäkter från bankkonton | 4 950 | 9 864 |
| Dröjsmålsränteintäkter | 0 | 1 |
| | 4 950 | 9 865 |

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2020-07-01 -2021-06-30 | 2019-07-01 -2020-06-30 |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 366 674 | 427 821 |
| Övriga räntor och skuldposter | 686 | 157 |
| | 367 360 | 427 978 |

Not 10 Byggnader och mark

| | 2021-06-30 | 2020-06-30 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 61 875 691 | 61 875 691 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 61 875 691 | 61 875 691 |
| Ingående avskrivningar Byggnad | -23 239 327 | -21 696 501 |
| Årets avskrivningar | -1 461 175 | -1 542 826 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -24 700 502 | -23 239 327 |
| Utgående redovisat värde | 37 175 189 | 38 636 364 |
| Taxeringsvärden byggnader | 95 943 000 | 95 943 000 |
| Taxeringsvärden mark | 42 341 000 | 42 341 000 |
| | 138 284 000 | 138 284 000 |
| Bokfört värde byggnader | 30 389 689 | 31 850 864 |
| Bokfört värde mark | 6 785 500 | 6 785 500 |
| | 37 175 189 | 38 636 364 |

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2021-06-30 | 2020-06-30 |
|---|------------------|------------|
| Inköp | 2 123 950 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 2 123 950 | 0 |
| Årets avskrivningar | -123 640 | 0 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -123 640 | 0 |
| Utgående redovisat värde | 2 000 310 | 0 |

Inköp av nya tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp.

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

| | 2021-06-30 | 2020-06-30 |
|---|------------------|------------|
| Inköp | 4 898 394 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 4 898 394 | 0 |
| Utgående redovisat värde | 4 898 394 | 0 |

Avser byte av yttertak som kommer att färdigställas i november 2021.

Not 13 Långfristiga skulder

| | 2021-06-30 | 2020-06-30 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 25 049 256 | 25 999 276 |
| | 25 049 256 | 25 999 276 |

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2021-06-30 | Lånebelopp 2020-06-30 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek * | 1,55 | 2022-06-01 | 2 614 000 | 2 654 000 |
| Stadshypotek | 1,37 | 2023-06-30 | 7 038 283 | 7 103 283 |
| Stadshypotek | 1,17 | 2025-03-30 | 4 899 780 | 4 999 800 |
| SBAB, inlöst under året | 1,17 | | 0 | 3 447 160 |
| SEB * | 1,16 | 2021-12-28 | 4 695 210 | 5 007 710 |
| SEB | 1,05 | 2025-06-28 | 4 142 950 | 4 225 450 |
| SEB | 1,06 | 2024-06-28 | 3 041 973 | 3 166 973 |
| Stadshypotek | 1,01 | 2028-09-01 | 3 222 160 | 0 |
| Stadshypotek, rörlig ränta * | 0,75 | 2021-07-08 | 3 000 000 | 0 |
| Avgår kortfristig del | | | -10 940 230 | -921 020 |
| | | | 21 714 126 | 29 683 356 |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | 10 940 230 | 921 020 |

* Tre lån förfaller inom 12 månader och klassas därmed som kortfristig skuld. Ändrad redovisningsprincip mot föregående år.

Lånen kommer dock att omvandlas till nya lån efter löptidens slut.

Not Ställda säkerheter

| | 2021-06-30 | 2020-06-30 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 43 441 800 | 43 441 800 |
| | 43 441 800 | 43 441 800 |

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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

Borås 2021-10-06



Bille Appelkvist
Ordförande



Fredrik Jarnberger



Per-Ingvar Johansson

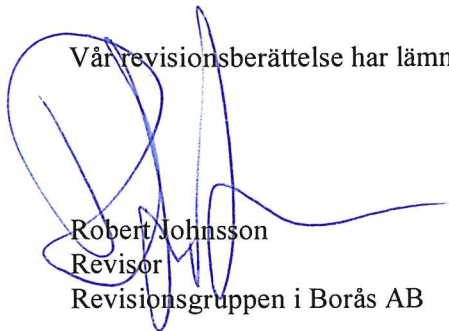


Björn Svensson

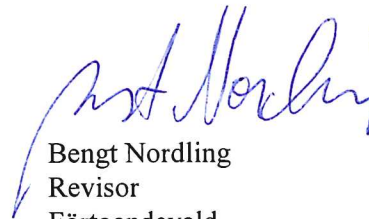


Anneli Pilsmedh

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-11-08



Robert Johnsson
Revisor
Revisionsgruppen i Borås AB



Bengt Nordling
Revisor
Förtoendevald

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Boråshus nr 13

Org.nr 764500-3638

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Andromeda i Borås för räkenskapsåret 2020-07-01 - 2021-06-30.

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 2021-06-30 och av dess finansiella resultat för året 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den godkände revisorns ansvar* samt *Den förtroende valda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som godkänd 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 godkände revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standard on Auditing (ISA) och god redovisningssed 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 redovisningssed 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 vi 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat. BA

Den förtroende valda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om hur vida 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 Bostadsrättsföreningen Andromeda i Borås för räkenskapsåret 2018-07-01 - 2019-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 godkänd revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

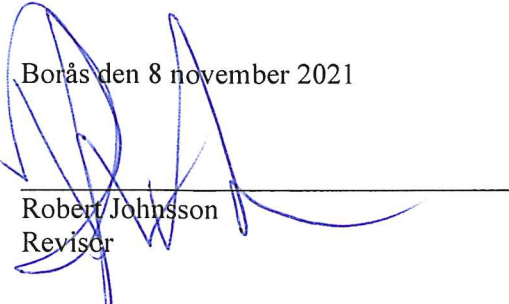
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

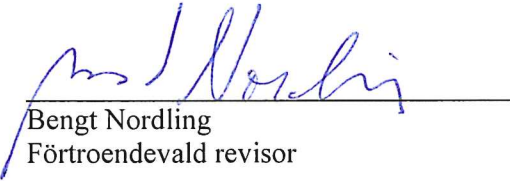
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 lagen om bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder den godkände 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 godkända revisorns professionella 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 för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om bostadsrättslagen

Borås den 8 november 2021


Robert Johansson
Revisor


Bengt Nordling
Förtroendevald revisor