

---

# Årsredovisning

Riksbyggens BRF  
Boråshus nr 14  
Org nr: 764500-3539

2018-07-01 – 2019-06-30





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	4
Resultaträkning .....	10
Balansräkning .....	11
Noter .....	13





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens BRF  
Boråshus nr 14 får härmed avge  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2018-07-01 till 2019-06-30

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1950-07-08. Nuvarande stadgar registrerades 2019-02-14.

Föreningen har sitt säte i Borås kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 307 % till 177 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 629 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 298 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Andromeda 1 i Borås kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 54 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1952. Fastighetens adress är Fjällgatan 48, 50 och 52 i Borås.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

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

### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	Summa
12	30	12	54

Antal garage: 8

**Total tomtarea: 5 414 m<sup>2</sup>**  
**Total bostadsarea: 2 856 m<sup>2</sup>**  
**Total lokalarea: 139 m<sup>2</sup>**

Årets taxeringsvärde 32 000 000 kr kr  
Föregående års taxeringsvärde 23 421 000 kr kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Älvsborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetens drift	Riksbyggen
Fastighetskötsel	Riksbyggen
El	Borås energi
Kabel-TV	Com Hem AB

### 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 50 tkr och planerat underhåll för 468 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades senast år 2019 och visar på ett underhållsbehov på 5 407 tkr de närmaste 10 åren (541 tkr/år). Underhållsbehovet på 30 år uppgår till 14 260 tkr vilket motsvarar 475 tkr/ år (159 kr/m<sup>2</sup>/år) och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 223 tkr (137 kr/m<sup>2</sup>) i enlighet med underhållsplanen med komponenter exkluderade och hänsyn taget för redan avsatta medel.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Garage	2017
Balkongrenovering/markarbeten	2016
Fönsterbyte	2010
Stambyte	2002
Takrenovering	1996
Fasader	2018

Årets utförda underhåll

Beskrivning

Renovering av tvättstuga

Målning och putslagning utvändigt

Renovering av entréer

Planerat underhåll

Beskrivning	År
Värmesystem	2020
Belysningsarmaturer	2020
Fasader	2022
Takbyte	2023-2025
Fönsterbyte	2028

m

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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Clas Hjalmarsson	Ordförande	2019
May Andersson	Ledamot	2019
Cecilia Stridh	Ledamot	2020
Philip Gunnarsson	Ledamot	2020
Katarina Ramirez	Ledamot	2019
Benny Andersson	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Ida Lindvall	Suppleant	2020
Johanna Thell	Suppleant	2020
Collin Gustavsson	Suppleant	2019
Elias Lindergren	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

##### Ordinarie revisorer

Sara Viktorsson KPMG	Auktoriserad revisor
Patrik Strömberg	Förtroendevald revisor

##### Revisorssuppleanter

Sara Ryfors KPMG	Auktoriserad revisor
Viking Lindqvist	Förtroendevald revisor

#### Valberedning

Kjell Viktorsson  
Alexander Spånglund

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under räkenskapsåret antagit nya stadgar i Riksbyggens normalstadgar som även har registrerats hos bolagsverket.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 1 januari 2019 då avgifterna höjdes med 1,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 1 % samt förråd, parkeringsplatser och garage med 10kr/objekt och månad. Höjning träder i kraft 1 januari 2020.

Årsavgifterna 2019 uppgår i genomsnitt till 603 kr/m<sup>2</sup>/år.

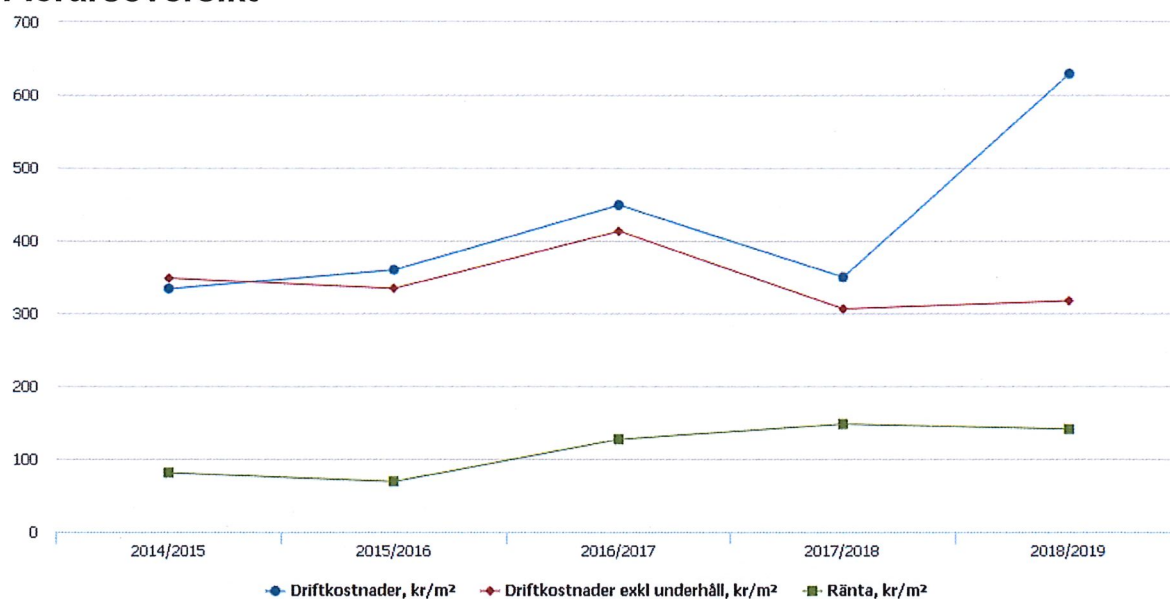
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

#### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 63 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 62 personer.



## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	2 269	2 240	2 213	2 163	2 113
Resultat efter finansiella poster	-331	69	26	537	528
Balansomslutning	25 064	25 098	27 421	10 776	10 408
Soliditet %	10	11	10	25	21
Likviditet %	177	307	149	518	420
Driftkostnader, kr/m²	474	350	449	360	334
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	317	306	413	360	334
Ränta, kr/m²	141	148	127	69	81
Lån, kr/m²	7 176	7 296	7 452	2 552	2 603

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Reservfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	82 396	8 706	1 911 003	744 316	69 137
Disposition enl. årsstämmbeslut				69 137	-69 137
Reservering underhållsfond			223 378	-223 378	
Ianspråktagande av underhållsfond			-468 025	468 025	
Årets resultat					-331 083
Vid årets slut	82 396	8 706	1 666 356	1 058 100	-331 083

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	813 453
Årets resultat	-331 083
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-223 378
Årets ianspråktagande av underhållsfond	468 025
<b>Summa</b>	<b>727 018</b>

Styrelsen föreslår följande  
disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning

727 018

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

☞

# Resultaträkning

Belopp i kr		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 269 476	2 239 960
Övriga rörelseintäkter	Not 3	356 430	365 139
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 625 906</b>	<b>2 605 099</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 818 296	-1 375 080
Övriga externa kostnader	Not 5	-54 324	-65 377
Personalkostnader	Not 6	-40 192	-32 768
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-628 699	-628 699
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 541 511</b>	<b>-2 101 924</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>84 395</b>	<b>503 176</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar	Not 8	7 824	7 824
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	0	7
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-423 302	-441 869
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-415 478</b>	<b>-434 039</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-331 083</b>	<b>69 137</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-331 083</b>	<b>69 137</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	22 266 370	22 577 177
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	146 637	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>22 413 007</b>	<b>22 577 177</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	81 500	81 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>81 500</b>	<b>81 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>22 494 507</b>	<b>22 658 677</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	6 406	0
Övriga fordringar	Not 15	6 257	6 257
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	118 772	113 326
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>131 435</b>	<b>119 583</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	2 438 181	2 319 843
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 438 181</b>	<b>2 319 843</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 569 616</b>	<b>2 439 426</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>25 064 123</b>	<b>25 098 103</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2019-06-30	2018-06-30	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	82 396	82 396	
Reservfond	8 706	8 706	
Fond för yttre underhåll	1 666 356	1 911 003	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>1 757 457</b>	<b>2 002 104</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	1 058 100	744 316	
Årets resultat	-331 083	69 137	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>727 018</b>	<b>813 453</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 484 475</b>	<b>2 815 558</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	21 127 586	21 487 586
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>21 127 586</b>	<b>21 487 586</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	365 000	365 000
Leverantörsskulder	Not 19	597 901	122 998
Skatteskulder	Not 20	3 858	6 152
Övriga skulder	Not 21	17 274	33 151
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	468 029	267 658
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 452 062</b>	<b>794 959</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>25 064 123</b>	<b>25 098 103</b>	

---

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

### Redovisning av intäkter

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

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

### Pågående ombyggnad

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

### Värderingsprinciper m.m.

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.

### 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.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Föreningen tillämpar komponentavskrivning sedan 2017.

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	20-60
Inventarier	Linjär	10

Belopp i kr om inget annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Årsavgifter, bostäder	1 722 120	1 709 328
Hyror, lokaler	4 800	4 800
Hyror, garage	35 160	34 345
Hyror, p-platser	36 300	18 300
Bränsleavgifter, bostäder	471 096	473 187
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 269 476</b>	<b>2 239 960</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Balkonginglasning	342 720	342 720
Övriga ersättningar	13 706	22 060
Fakturerade kostnader	0	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	4	-1
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>356 430</b>	<b>365 139</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Underhåll	-468 025	-129 375
Reparationer	-49 987	-26 526
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-71 604	-71 734
Försäkringspremier	-27 420	-25 035
Kabel- och digital-TV	-35 085	-34 681
Återbäring från Riksbyggen	5 100	2 875
Obligatoriska besiktningar	-24 913	0
Förbrukningsinventarier	-1 341	-7 798
Vatten	-123 424	-128 629
Fastighetsel	-56 483	-52 025
Uppvärmning	-494 749	-503 847
Sophantering och återvinning	-70 801	-70 283
Förvaltningsarvode drift	-399 563	-328 023
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-1 818 296</b>	<b>-1 375 080</b>

h

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Arvode, yrkesrevisorer	-13 500	-15 504
Övriga förvaltningskostnader	-20 149	-10 853
Kreditupplysningar	-1 800	-2 346
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 765	-26 156
Medlems- och föreningsavgifter	-3 240	-3 240
Bankkostnader	-3 870	-7 278
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-54 324</b>	<b>-65 377</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Styrelsearvoden	-18 000	-18 000
Sammanträdesarvoden	-13 150	-9 100
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	1 500
Sociala kostnader	-9 042	-7 168
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-40 192</b>	<b>-32 768</b>

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

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Avskrivningar byggnad	-628 699	-628 699
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-628 699</b>	<b>-628 699</b>



**Not 8 Resultat från finansiella anläggningstillgångar**

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Utdelning på andelar i Intresseföreningen	7 824	7 824
<b>Summa resultat från finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>7 824</b>	<b>7 824</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	7
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>0</b>	<b>7</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-423 302	-441 869
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-423 302</b>	<b>-441 869</b>

**Not 11 Byggnader och mark  
Anskaffningsvärden**

	2019-06-30	2018-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	25 913 601	25 913 601
Mark	1 521 620	1 521 620
	<b>27 435 221</b>	<b>27 435 221</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader	317 892	0
	<b>317 892</b>	<b>0</b>
<b>Årets utrangeringar</b>		
Byggnader	-47 707	0
	<b>-47 707</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>27 705 406</b>	<b>27 435 221</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan Vid årets början</b>		
Byggnader	-4 858 044	-4 229 345
	<b>- 4 858 044</b>	<b>- 4 229 345</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-628 699	-628 699
Årets utrangeringar	47 707	0
	<b>- 580 992</b>	<b>- 628 699</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 5 439 036</b>	<b>- 4 858 044</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>22 266 370</b>	<b>22 577 177</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	20 744 750	21 055 557
Mark	1 521 620	1 521 620
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	32 000 000	23 200 000
Lokaler	0	221 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>32 000 000</b>	<b>23 421 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>22 200 000</i>	<i>17 021 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>9 800 000</i>	<i>6 400 000</i>

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**  
**Anskaffningsvärden**

	2019-06-30	2018-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	156 067	156 067
	<b>156 067</b>	<b>156 067</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Inventarier och verktyg	146 637	0
	<b>146 637</b>	<b>0</b>
<b>Årets utrangeringar</b>		
Inventarier och verktyg	-66 145	0
	<b>-66 145</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>236 559</b>	<b>156 067</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-156 067	-156 067
	<b>- 156 067</b>	<b>- 156 067</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-156 067	-156 067
Årets utrangeringar	66 145	0
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 89 922</b>	<b>- 156 067</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>146 637</b>	<b>0</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	146 637	0

**Not 13 Andra långfristiga fordringar**

	2019-06-30	2018-06-30
162 st Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen samt andelsrapport	81 500	81 500
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>81 500</b>	<b>81 500</b>

**Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2019-06-30	2018-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	6 406	0
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>6 406</b>	<b>0</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	2019-06-30	2018-06-30
Skattekonto	6 257	6 257
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>6 257</b>	<b>6 257</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-06-30	2018-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	13 486	13 934
Förutbetalt förvaltningsarvode	93 172	82 946
Förutbetald kabel-tv-avgift	8 874	8 670
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 240	7 776
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>118 772</b>	<b>113 326</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2019-06-30	2018-06-30
Transaktionskonto	2 438 181	2 319 843
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 438 181</b>	<b>2 319 843</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2019-06-30	2018-06-30
Inteckningslån	21 492 586	21 852 586
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-365 000	-365 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>21 127 586</b>	<b>21 487 586</b>

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB		2019-06-03	1 030 000,00	-1 030 000,00	0,00	0,00
SBAB		2019-10-30	1 705 000,00	-1 695 000,00	10 000,00	0,00
SPARBANKEN	1,20%	2020-01-30	0,00	1 695 000,00	5 000,00	1 690 000,00
SWEDBANK	1,37%	2020-12-22	720 000,00	0,00	20 000,00	700 000,00
SWEDBANK	1,37%	2020-12-22	894 461,00	0,00	20 000,00	874 461,00
SWEDBANK	1,96%	2020-12-22	1 772 500,00	0,00	20 000,00	1 752 500,00
SPARBANKEN	1,40%	2021-09-30	0,00	1 030 000,00	15 000,00	1 015 000,00
SWEDBANK	1,90%	2022-09-23	1 136 875,00	0,00	20 000,00	1 116 875,00
SWEDBANK	2,03%	2023-11-24	7 312 500,00	0,00	125 000,00	7 187 500,00
SWEDBANK	2,19%	2026-08-25	7 281 250,00	0,00	125 000,00	7 156 250,00
<b>Summa</b>			<b>21 852 586,00</b>	<b>0,00</b>	<b>360 000,00</b>	<b>21 492 586,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 365 000,00kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 460 000,00 till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 19 667 586 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

#### Skulder till kreditinstitut

Föreningen har lån som förfaller till betalning under 2019-2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga skulder per 2019-06-30 förutom den del som planerar att amorteras under 2019-2020.

#### Not 19 Leverantörsskulder

	2019-06-30	2018-06-30
Leverantörsskulder	597 901	122 998
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>597 901</b>	<b>122 998</b>

#### Not 20 Skatteskulder

	2019-06-30	2018-06-30
Skatteskulder	3 858	6 152
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>3 858</b>	<b>6 152</b>

#### Not 21 Övriga skulder

	2019-06-30	2018-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	14 897	14 897
Skuld sociala avgifter och skatter	1 717	16 754
Avräkning hyror och avgifter	660	1 500
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>17 274</b>	<b>33 151</b>

#### Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna räntekostnader	3 346	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	118 993	0
Upplupna vattenavgifter	22 312	10 556
Upplupna värmekostnader	61 507	32 479
Upplupna kostnader för renhållning	11 725	5 777
Upplupna kostnader för administration	44 755	0
Upplupna revisionsarvoden	13 000	13 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	192 391	205 846
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>468 029</b>	<b>267 658</b>

#### Not 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckning	23 008 000	23 008 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

## **Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

---

Inga händelser som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomi har skett efter räkenskapsårets utgång.  
^

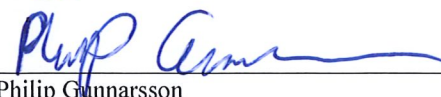
## Styrelsens underskrifter

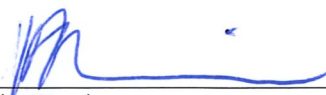
Borås 2019-11-06  
Ort och datum

  
Clas Hjalmarsson

  
May Andersson


  
Cecilia Stridh

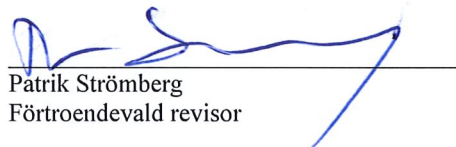
  
Philip Gunnarsson

  
Katarina Ramirez

  
Benny Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 15 november 2019

  
Sara Viktorsson  
Auktoriserad revisor  
KPMG

  
Patrik Strömberg  
Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Boråshus nr 14, org. nr 764500-3539

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Boråshus nr 14 för räkenskapsåret 2018-07-01—2019-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2019 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

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

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### 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 Riksbyggens Bostadsrättsförening Boråshus nr 14 för räkenskapsåret 2018-07-01—2019-06-30 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 försummelse 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 stadgarerna.

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.

Borås den

2019-11-15



Sara Viktorsson  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB



Patrik Strömberg  
Förtroendevald revisor

---

# RBF Boråshus nr 14

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Boråshus nr 14 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](http://www.riksbyggen.se)

