

# Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

Riksbyggen Brf Boråshus nr 15  
Org nr: 764500-3596





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys .....	10
Noter.....	11







# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf Boråshus  
nr 15 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 har sitt säte i Borås Stad.

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

### Styrelsen har ordet

Mycket har hänt det gånga året och det är en ära för oss att ha ert förtroende.

Vi ber om ursäkt för stöket kring takrenoveringen. Håll ut det är snart helt färdigt!

Takrenoveringen har flutit på fint utan några problem och entreprenören gör ett fantastiskt jobb. I samband med renoveringen så valde vi att tilläggsisolera taket för att minska energiförbrukningen, då det är både bra för vår ekonomi och för miljön.

En uppfräschning av föreningslokalen har påbörjats. Lokalen kommer senare kunna lånas kostnadsfritt av föreningens medlemmar. Information om vad lokalen är utrustad med och hur man går tillväga för att boka lokalen presenteras så fort den är iordningställd.

Under året som gått så har vi arbetat med att förbättra allas trygghet och säkerhet genom att sätta upp mer och bättre belysning runt om på området. Året som kommer så kommer vi fortsätta att arbeta mycket med denna fråga för det är en viktig fråga för oss i styrelsen att vi alla känner oss trygga. Inom den närmaste tiden så kommer vi byta ut belysningen i källaren mot nya LED-armaturer. Samtliga lås kommer att bytas ut samt installera taggsystem till samtliga dörrar till skalskyddet.

Parkeringsplatser har varit en het diskussion. Styrelsen har nu tagit fram ett förslag som kommer att presenteras på kommande årsstämma.

Styrelsen kommer löpande framgent informera om pågående arbeten och nyheter på [mitriksbyggen.se](http://mitriksbyggen.se).

### Ekonomi

Årets resultat är lägre än föregående år på grund av. högre reparation -och underhållskostnader.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 299% till 257%.

I resultatet ingår avskrivningar med 639 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 523 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Kentauren 1, med säte i Borås Stad. På fastigheterna finns 12 byggnader med 252 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1952-1954. Fastigheternas adress är Tollstorpsgatan 7, Furulundsgatan 16-24, Fjällkroken 1-9 samt Fjällgatan 59 i Borås.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

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

### Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	1 r.o.kv.	2 r.o.k.	2 r.o.kv.	3 r.o.k.	Totalt
40	28	134	4	46	252

### Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser,	varav med motorvärmare
19	22	125	46

Total tomtarea	23 053 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	13 297 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	540 m <sup>2</sup>
Total garagearea	507 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	155 595 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	155 595 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

## 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 633 tkr (761 tkr) och planerat underhåll för 1 729 tkr (1 429 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 visar på ett underhållsbehov på ca 24 mkr för de närmaste 10 åren. Underhållsbehovet för de närmaste 30 åren uppgår till ca 72 mkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett enligt den 30-åriga planen exklusive komponenter som motsvarar 454 tkr

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

**Tidigare utfört underhåll**

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	1993-1994	
Fönsterbyte	1993/2011	
Fasadputsning	2000	
Balkongreovering	2000	
Takreovering	2004	Höghus
Takreovering	1994	Låghus
Elarbete	2013	Omläggning trefas
Badrumsreovering	2016-2017	
Hissar	2017-2020	

**Årets utförda underhåll (i kr)**

Beskrivning	Belopp	Kommentar
Gemensamma utrymmen	123 509	
OVK och hissar	1 486 482	
Huskropp utvändigt	36 000	
Takomläggning höghus	6 900 000	Pågående

**Planerat underhåll/byte av komponenter**

	År	Kommentar
Stambyte	2054	
Fönsterbyte	2046	
Fasadputsning	2030	
Balkongreovering	2022	
Takreovering	2020 pågår	Höghus
Takreovering	2024	Låghus



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>
Bertil Svensson	Ordförande	2020
Daniel Sjögren	Vice ordförande	2021
Olov Lennerthson	Ledamot	2020
Mary Bardakci	Ledamot Riksbyggen	2020

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Magnus Lidevi	Suppleant	2021
Christoffer Asp	Suppleant	2021
Petra Ljungdahl	Suppleant	2020
Fredrik Backman	Suppleant Riksbyggen	2020

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>		<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Anna Christiansson	Auktoriserad revisor KPMG	2020
Sven-Göran Samuelsson	Förtroendevald revisor	2020

<b>Revisorssuppleanter</b>		<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
KPMG	Auktoriserad revisor KPMG	2020
Vakant	Förtroendevald revisor	2020

<b>Valberedning</b>		<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Berit Johansson		2020

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har beslutat att årsredovisningen skall upprättas enligt K3 från och med 1 juli 2019.

Nya stadgar har registrerats 2019-09-07.

Den 15 oktober 2019 hade föreningen en extrastämma där det beslutades att bygga om taken på höghuset. Ombyggnaden beräknas kosta ca 14 mkr och påbörjades i början av 2020 och förväntas vara färdigställt i november 2020. Ombyggnaden betraktas som en komponent och kommer att aktiveras med en nyttjandetid om 40 år. Den beräknade årliga avskrivningskostnaden blir ca 349 tkr.

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

Årsavgifterna 2020 uppgår i genomsnitt till 611 kr/m<sup>2</sup>/år.

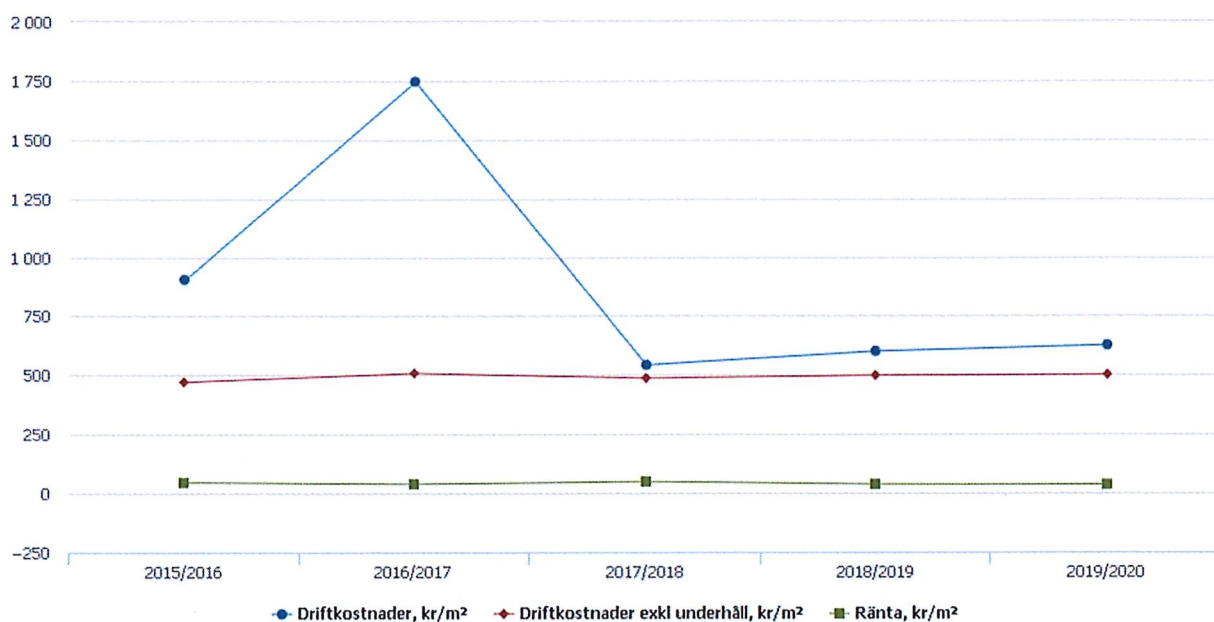
Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2019 då avgifterna samt bränsletillägget höjdes med 2%.

#### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 301 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 36 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 37 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 300 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 30 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 34 st.)

## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	10 789	10 587	10 572	9 970	9 625
Resultat efter finansiella poster	884	1 043	1 679	-11 448	-5 072
Soliditet %	16	16	14	0	3
Driftkostnader, kr/m²	626	601	543	1 747	906
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	501	498	486	508	471
Ränta, kr/m²	36	38	49	39	46

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. 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 av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

**Driftkostnader, kr/m², Driftkostnader exkl underhåll, kr/ m² samt ränta, kr/ m²** har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	376 418	16 000 000	1 738 518	-10 880 703	1 043 104
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 043 104	-1 043 104
Reservering underhållsfond			454 000	-454 000	0
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 728 543	1 728 543	0
Årets resultat					884 277
Vid årets slut	376 418	16 000 000	463 975	-8 563 056	884 277

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-9 837 599
Årets resultat	884 277
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-454 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 728 543
<b>Summa</b>	<b>-7 678 779</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **-7 678 779**

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
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	10 789 423	10 586 813
Övriga rörelseintäkter	Not 3	71 933	72 006
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>10 861 356</b>	<b>10 658 819</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-8 659 426	-8 318 853
Övriga externa kostnader	Not 5	-118 399	-117 923
Personalkostnader	Not 6	-64 257	-75 930
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-638 806	-638 806
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 480 885</b>	<b>-9 151 513</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 380 471</b>	<b>1 507 306</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	60 288
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	349	557
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-496 543	-525 047
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-496 194</b>	<b>-464 202</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>884 277</b>	<b>1 043 104</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>884 277</b>	<b>1 043 104</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	41 911 444	42 550 250
Pågående ny- och ombyggnation	Not 12	6 900 000	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>48 811 444</b>	<b>42 550 250</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	628 000	628 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>628 000</b>	<b>628 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>49 439 444</b>	<b>43 178 250</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		3 247	11 073
Övriga fordringar	Not 14	59 450	17 170
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	522 592	575 046
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>585 289</b>	<b>603 288</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	7 492 276	7 106 276
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>7 492 276</b>	<b>7 106 276</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 077 565</b>	<b>7 709 564</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>57 517 008</b>	<b>50 887 814</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2020-06-30	2019-06-30	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	376 418	376 418	
Uppskrivningsfond	16 000 000	16 000 000	
Fond för yttre underhåll	463 975	1 738 518	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>16 840 393</b>	<b>18 114 936</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-8 563 056	-10 880 703	
Årets resultat	884 277	1 043 104	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-7 678 779</b>	<b>-9 837 599</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>9 161 613</b>	<b>8 277 337</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	45 206 872	40 033 630
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>45 206 872</b>	<b>40 033 630</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	1 183 260	869 010
Leverantörsskulder		245 569	171 988
Skatteskulder		32 640	19 640
Övriga skulder	Not 18	193 377	173 218
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 493 677	1 342 992
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 148 523</b>	<b>2 576 848</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>57 517 008</b>	<b>50 887 814</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-06-30	2019-06-30
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	884 277	1 043 104
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	638 806	638 806
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 523 083</b>	<b>1 681 910</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	18 000	-256 134
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	257 425	-554 083
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 798 508</b>	<b>871 693</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i pågående byggnation	-6 900 000	0
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>- 6 900 000</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	5 487 492	-1 574 647
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>5 487 492</b>	<b>-1 574 647</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>386 000</b>	<b>-702 954</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>7 106 276</b>	<b>7 809 230</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>7 492 276</b>	<b>7 106 276</b>
<b>Upplysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Styrelsen har beslutat att upprätta årsredovisningen och tillämpa redovisningsprinciperna enligt K3 regelverket då detta regelverk anses ge en mer rättvisande bild av föreningens ekonomiska situation.

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar. Undantag från regeln att räkna om jämförelsetalen har tillämpats.

### 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

Från och med i år tillämpas komponentavskrivning. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs eventuellt kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge föreningen framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningspunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Föreningens mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella anläggningstillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	2019/2020	2018/2019
		Antal år	Antal år
Byggnad	Linjär	30-60	60 (avskriven)
Tillkommande utgifter	Linjär		30
Markanläggningar	Linjär	10	10
Ombyggnad	Linjär		60

Markvärdet 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	8 118 168	7 963 386
Hyror, bostäder	600	600
Hyror, lokaler	84 424	84 480
Hyror, garage	72 432	72 890
Hyror, p-platser	46 631	39 938
Hyror, övriga	8 568	8 388
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-5 695	-4 431
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-7 371	-7 314
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-8 218	-5 526
Bränsleavgifter, bostäder	2 479 884	2 434 402
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>10 789 423</b>	<b>10 586 813</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Övriga ersättningar	59 009	63 875
Fakturerade kostnader	5 018	3 465
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	7
Övriga rörelseintäkter	7 910	4 659
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>71 933</b>	<b>72 006</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-1 728 543	-1 429 028
Reparationer	-633 477	-760 966
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-373 200	-360 200
Försäkringspremier	-139 695	-137 678
Kabel- och digital-TV	-435 979	-347 894
Återbäring från Riksbyggen	0	19 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-7 960	-3 022
Serviceavtal	-15 922	-12 904
Obligatoriska besiktningar	-3 035	-37 686
Bevakningskostnader	-33 103	-38 774
Förbrukningsinventarier	-1 021	-500
Vatten	-478 277	-424 366
Fastighetsel	-339 210	-409 481
Uppvärmning	-2 238 756	-2 190 599
Sophantering och återvinning	-397 982	-396 444
Förvaltningsarvode drift	-1 833 266	-1 788 811
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-8 659 426</b>	<b>-8 318 853</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2019-07-01</b>	<b>2018-07-01</b>
	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
Arvode, yrkesrevisorer	-21 875	-27 250
Övriga förvaltningskostnader	-1 973	-5 652
Kreditupplysningar	-10 967	-6 749
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-65 009	-55 697
Kontorsmateriel	0	-3 780
Medlems- och föreningsavgifter	-15 120	-15 120
Bankkostnader	-3 455	-3 675
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-118 399</b>	<b>-117 923</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2019-07-01</b>	<b>2018-07-01</b>
	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
Styrelsearvoden	-17 000	-17 000
Sammanträdesarvoden	-28 232	-36 068
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 500	-5 500
Sociala kostnader	-14 525	-17 362
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-64 257</b>	<b>-75 930</b>

Medelantalet anställda har under året varit 0 personer.

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

	<b>2019-07-01</b>	<b>2018-07-01</b>
	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
Avskrivning byggnad	-555 716	-555 716
Avskrivning markanläggningar	-83 090	-83 090
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-638 806</b>	<b>-638 806</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2019-07-01</b>	<b>2018-07-01</b>
	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
Utdelning på andelar i Intresseföreningen	0	60 288
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>60 288</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2019-07-01</b>	<b>2018-07-01</b>
	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
Ränteintäkter från bankkonton	0	40
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	349	517
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>349</b>	<b>557</b>





**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-496 543	-523 150
Övriga räntekostnader	0	-947
Övriga finansiella kostnader	0	-950
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-496 543</b>	<b>-525 047</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	8 150 062	8 150 062
Tillkommande utgifter	30 766 639	30 766 639
Mark	7 066 455	7 066 455
Markanläggning	830 903	830 903
	<b>46 814 059</b>	<b>46 814 059</b>

**Omklassificering av tillgång byte regelverk, K3**

Byggnader	30 766 639	0
Tillkommande utgifter	-30 766 639	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>46 814 059</b>	<b>46 814 059</b>

## Akkumulerade avskrivningar enligt plan

### Vid årets början

Byggnader	-8 150 062	-8 150 062
Tillkommande utgifter	-11 532 115	-10 976 399
Markanläggningar	-581 631	-498 541
	<b>-20 263 808</b>	<b>-19 625 002</b>

### Årets omklassificeringar av avskrivningar byte regelverk, K3

Omfördelning avskrivning tillkommande utgifter	11 532 115	0
Omfördelning avskrivningar byggnader	-11 532 115	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

### Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-555 716	0
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	-555 716
Årets avskrivning markanläggningar	-83 090	-83 090
	<b>-638 806</b>	<b>-638 806</b>

Byggnader	-20 237 893	-8 150 062
Tillkommande utgifter	0	-11 532 115
Markanläggningar	-664 721	-581 631
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-20 902 614</b>	<b>-20 263 808</b>

### Akkumulerade uppskrivningar

Vid årets början	16 000 000	16 000 000
<b>Summa ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>16 000 000</b>	<b>16 000 000</b>

**Restvärde enligt plan vid årets slut** **41 911 444** **42 550 250**

### Taxeringsvärden

Bostäder	154 000 000	154 000 000
Lokaler	1 595 000	1 595 000

**Totalt taxeringsvärde** **155 595 000** **155 595 000**

*varav byggnader* *108 916 000* *108 916 000*

*varav mark* *46 679 000* *46 679 000*

**Not 12 Pågående ny -och ombyggnation**

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början	0	0
Årets förändring	6 900 000	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>6 900 000</b>	<b>0</b>

**Not 13 Andra långfristiga fordringar**

	2020-06-30	2019-06-30
1 256 st kapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	628 000	628 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>628 000</b>	<b>628 000</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	2020-06-30	2019-06-30
Skattekonto	59 450	17 170
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>59 450</b>	<b>17 170</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-06-30	2019-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	71 981	67 715
Förutbetalda driftkostnader	8 284	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	332 739	326 102
Förutbetald kabel-tv-avgift	109 589	173 429
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	7 800
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>522 592</b>	<b>575 046</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	2020-06-30	2019-06-30
Bankmedel	0	40
Transaktionskonto	7 492 276	7 106 236
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>7 492 276</b>	<b>7 106 276</b>



**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	46 390 132	40 902 640
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 183 260	-869 010
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>45 206 872</b>	<b>40 033 630</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,32%	2019-11-20	3 111 399,00	-3 086 399,00	25 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,87%	2024-12-01	0,00	3 086 399,00	50 000,00	3 036 399,00
SWEDBANK	1,32%	2020-03-25	2 984 670,00	-2 931 170,00	53 500,00	0,00
NORDEA	1,05%	2020-09-19	7 000 000,00	0,00	0,00	7 000 000,00
SBAB	0,63%	2021-03-25	0,00	2 931 170,00	27 000,00	2 904 170,00
STADSHYPOTEK	1,32%	2021-03-30	2 984 644,00	0,00	107 008,00	2 877 636,00
STADSHYPOTEK	0,90%	2021-03-30	3 408 500,00	0,00	0,00	3 408 500,00
STADSHYPOTEK	1,18%	2021-06-01	3 858 143,00	0,00	0,00	3 858 143,00
STADSHYPOTEK	1,35%	2022-06-30	7 000 000,00	0,00	0,00	7 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,48%	2023-01-30	5 000 000,00	0,00	250 000,00	4 750 000,00
STADSHYPOTEK	1,24%	2024-03-30	5 555 284,00	0,00	0,00	5 555 284,00
SBAB	0,85%	2025-05-09	0,00	6 000 000,00	0,00	6 000 000,00
<b>Summa</b>			<b>40 902 640,00</b>	<b>6 000 000,00</b>	<b>512 508,00</b>	<b>46 390 132,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Lån i Nordea som förfaller 2020-09-19 är flyttat till Stadshypotek och omsatt på 3 år till räntan 0,54 %.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 183 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 1 183 tkr årligen.

**Not 18 Övriga skulder**

	2020-06-30	2019-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	165 465	168 463
Skuld sociala avgifter och skatter	27 777	0
Avräkning hyror och avgifter	135	4 755
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>193 377</b>	<b>173 218</b>



**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna räntekostnader	35 301	38 534
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	262 888	226 239
Upplupna elkostnader	46 182	52 691
Upplupna vattenavgifter	41 361	39 429
Upplupna värmekostnader	108 668	70 000
Upplupna kostnader för renhållning	33 087	32 331
Upplupna revisionsarvoden	22 000	22 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	77 305	79 298
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	866 885	782 470
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 493 677</b>	<b>1 342 992</b>

**Not 20 Ställda säkerheter**

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckning	50 154 900	44 418 900

**Not 21 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

## Styrelsens underskrifter

*Borås 2020-10-22*

Ort och datum

*Bertil Svensson*

Bertil Svensson

*Olov Lennerthson*

Olov Lennerthson

*Daniel Sjögren*

Daniel Sjögren

*Mary Bardakci*

Mary Bardakci

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-

Anna Christiansson  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB

*Sven-Göran Samuelsson*

Sven-Göran Samuelsson  
Förtroendevald revisor



---

# Riksbyggen Brf Boråshus nr 15

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Riksbyggen Brf Boråshus nr 15 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](http://www.riksbyggen.se)





# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Boråshus nr 15, org. nr 764500-3596

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Boråshus nr 15 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 och kassaflöde 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 Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Brf Boråshus nr 15 för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

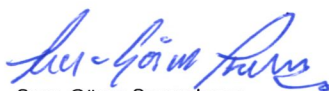
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 2020-

KPMG AB



Sven-Göran Samuelsson  
Förtroendevald revisor

Anna Christiansson  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557437248339

## Dokument

### Årsredovisning 2019-2020 signering

Huvuddokument

26 sidor

*Startades 2020-11-03 13:56:33 CET (+0100) av*

*Riksbyggen (R)*

*Färdigställt 2020-11-03 20:40:54 CET (+0100)*

## Initierare

### Riksbyggen (R)

Riksbyggen

Org. nr 702001-7781

*noreply@riksbyggen.se*

## Signerande parter

### Anna Christiansson (AC)

RBF Boråshus nr 15 (Auktoriserad revisor KPMG AB)

*anna.christiansson@kpmg.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var*

*"ANNA CHRISTIANSSON"*

*Signerade 2020-11-03 20:40:54 CET (+0100)*

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>

