

---

# Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

Riksbyggen BRF Boråshus nr 3  
Org nr: 764500-3547



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	4
Resultaträkning .....	9
Balansräkning .....	10
Noter .....	12





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF Boråshus  
nr 3 får härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
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 ska i sin verksamhet främja de kooperativa principerna såsom de kommer till uttryck i föreningens stadgar och verka för en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1943-06-19.

Föreningen har sitt säte i Borås kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 351% till 195%.

I resultatet ingår avskrivningar med 61 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 135 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Byttorpsgård 3, 4 och 5 i Borås kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 15 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1944. Fastighetens adress är Larsgatan 22, 24 och Västermalmsgatan 27.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning	Antal
1 rum och kök	3
2 rum och kök	8
3 rum och kök	2
4 rum och kök	2

Dessutom tillkommer	Antal
Antal lokaler	3
Antal p-platser	12

Total tomtarea	2 901 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	759 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	57 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	8 881 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	6 639 000 kr

Riksbyggens kontor i Borås har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

#### Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsförvaltning
Borås Energi	El
Com Hem AB	Kabeltv

#### 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 10tkr och planerat underhåll för 0tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i maj 2016 och visar på ett underhållsbehov på 734 tkr för de närmaste 6 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 122 tkr (161 kr/m<sup>2</sup>). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 65tkr (85 kr/m<sup>2</sup>) enligt budget.

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>
Niklas Paridon	Ordförande	2019
Thomas Helldén	Vice ordförande	2020
Seidi Is	Sekreterare	2020
Angelica Daviand	Ledamot Riksbyggen	2019

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Charlott Fällmar	Suppleant	
Niclas Liljenby	Suppleant	
Ludvig Andersson	Suppleant	
Irma Kaloper Kurbegovic	Riksbyggen	2019

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
	Förtroendevald revisor
Andreas Åkesson	revisor
Sara Viktorsson, KPMG AB	Auktoriserad revisor

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Ludvig Andersson	Föreningsvald revisor
Sara Ryfors, KPMG AB	Auktoriserad revisor

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har påbörjat uppsättning av balkonger med inglasning under året. Finansiering sker via lån från Handelsbanken. Föreningen har beslutat att balkongtillägget kommer att göras i två steg. Första höjningen genomfördes 2019-07-01 med 450 kr/balkong/månad. Den andra höjningen kommer att ske 2020-01-01 med 500 kr/balkong/månad.

Föreningen har även under verksamhetsåret antagit nya stadgar som är under registrering.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 20 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 19 personer.

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

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 2% samt p-platserna till 100 kr/månad från den 1 januari 2020.

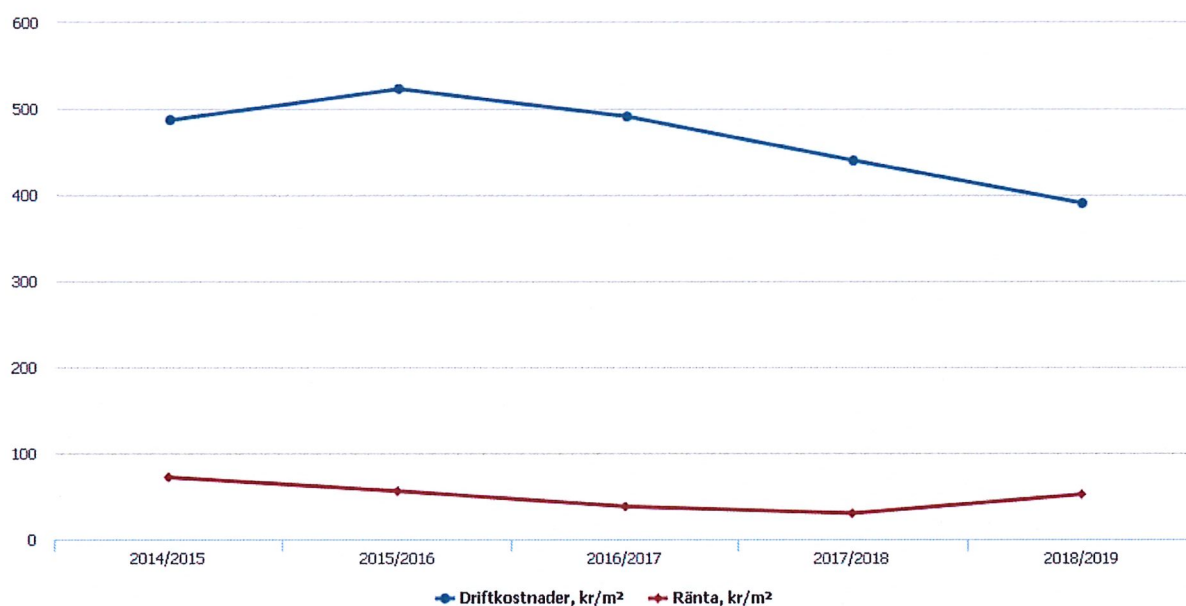
Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 599 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	633	632	629	623	615
Resultat efter finansiella poster	74	91	45	14	23
Årets resultat	74	91	45	14	23
Soliditet %	7	21	16	16	15
Likviditet %	195	351	275	314	288
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	390	440	491	523	487
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	52	30	38	56	72
Lån, kr/m <sup>2</sup>	8 486	2 273	2 385	2 461	2 537



**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 (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Reservfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	14 250	1392	272 141	167 145	91 017
Disposition enl. årsstämmobeslut				91 017	-91 017
Reservering underhållsfond			64 515	-64 515	
Årets resultat					73 757
Vid årets slut	14 250	1392	336 656	193 647	73 757

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	258 162
Årets resultat	73 757
Årets fondavsättning enligt budget	-64 515
Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:	
<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>267 404</b>

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





# Resultaträkning

Belopp i kr		2018-07-01	2017-07-01
		2019-06-30	2018-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	632 971	631 812
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 091	2 464
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>639 063</b>	<b>634 276</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-317 864	-359 392
Övriga externa kostnader	Not 5	-125 254	-76 689
Personalkostnader	Not 6	-21 041	-23 733
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-60 854	-60 854
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-525 014</b>	<b>-520 668</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>114 049</b>	<b>113 608</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		2 160	2 160
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-42 452	-24 751
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-40 292</b>	<b>-22 591</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>73 757</b>	<b>91 017</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>73 757</b>	<b>91 017</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 9	1 792 980	1 853 834
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 10	4 242 872	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 035 852</b>	<b>1 853 834</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	22 500	22 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>22 500</b>	<b>22 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 058 352</b>	<b>1 876 334</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	Not 12	3 127	2 996
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	24 374	7 387
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>27 501</b>	<b>10 383</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	2 954 465	680 435
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 954 465</b>	<b>680 435</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 981 966</b>	<b>690 818</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>9 040 318</b>	<b>2 567 153</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		14 250	14 250
Reservfond		1 392	1 392
Fond för yttre underhåll		336 656	272 141
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>352 298</b>	<b>287 783</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		193 647	167 145
Årets resultat		73 757	91 017
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>267 404</b>	<b>258 162</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>619 701</b>	<b>545 944</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	6 894 509	1 824 509
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 894 509</b>	<b>1 824 509</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	30 000	30 000
Leverantörskulder		11 817	7 728
Skatteskulder		776	1 853
Övriga skulder	Not 16	7 646	7 766
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 475 869	149 353
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 526 107</b>	<b>196 699</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>9 040 318</b>	<b>2 567 153</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Tillkommande utgifter/fönster	Linjär	30
Tillkommande utgifter/stammar	Linjär	50

Mark är inte föremål för avskrivningar.

JA.

Belopp i kr om inget annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Årsavgifter, bostäder	454 377	452 136
Hyror, lokaler	6 000	6 000
Hyror, p-platser	9 360	9 360
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 000	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-82	0
Bränsleavgifter, bostäder	164 316	164 316
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>632 971</b>	<b>631 812</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Övriga ersättningar	3 186	2 464
Fakturerade kostnader	2 905	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>6 091</b>	<b>2 464</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Reparationer	-10 194	-20 752
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-20 895	-20 078
Försäkringspremier	-10 286	-9 391
Kabel- och digital-TV	-29 987	-29 512
Återbäring från Riksbyggen	1 000	625
Bevakningskostnader	0	-14 699
Förbrukningsinventarier	0	-1 376
Fordons- och maskinkostnader	0	-768
Vatten	-45 000	-35 373
Fastighetsel	-22 515	-20 037
Uppvärmning	-157 674	-158 955
Sophantering och återvinning	-22 313	-21 738
Förvaltningsarvode drift	0	-27 338
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-317 864</b>	<b>-359 392</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Förvaltningsarvode administration	-94 809	-56 015
Arvode, yrkesrevisorer	-16 556	-12 556
Övriga förvaltningskostnader	-5 504	-1 948
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 186	-2 912
Kontorsmateriel	-2 750	0
Medlems- och föreningsavgifter	-900	-900
Bankkostnader	-1 550	-33
Övriga externa kostnader	0	-2 325
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-125 254</b>	<b>-76 689</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Styrelsearvoden	-8 500	-8 900
Sammanträdesarvoden	-6 200	-9 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-900	-900
Sociala kostnader	-5 441	-4 933
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-21 041</b>	<b>-23 733</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Avskrivningar tillkommande utgifter	-60 854	-60 854
<b>Summa avskrivningar av materiella och anläggningstillgångar</b>	<b>-60 854</b>	<b>-60 854</b>

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-42 240	-24 502
Räntekostnader till kreditinstitut	-212	-99
Övriga finansiella kostnader	0	-150
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-42 452</b>	<b>-24 751</b>



**Not 9 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	241 187	241 187
Mark	17 410	17 410
Tillkommande utgifter	3 061 332	3 061 332
<b>Summa</b>	<b>3 319 929</b>	<b>3 319 929</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>3 319 929</b>	<b>3 319 929</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-241 187	-241 187
Tillkommande utgifter	-1 224 908	-1 164 053
<b>Summa</b>	<b>- 1 466 095</b>	<b>- 1 405 240</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-60 854	-60 854
<b>Summa</b>	<b>- 60 854</b>	<b>- 60 854</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 1 526 949</b>	<b>- 1 466 094</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>1 792 980</b>	<b>1 853 834</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	0	0
Mark	17 410	17 410
Tillkommande utgifter	1 775 570	1 836 424
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	8 857 000	6 616 000
Lokaler	24 000	23 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>8 881 000</b>	<b>6 639 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>6 224 000</i>	<i>4 931 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>2 657 000</i>	<i>1 708 000</i>

**Not 10 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

	2019-06-30	2018-06-30
<b>Vid årets början</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Omklassificering	0	0
Investering	4 242 872	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>4 242 872*</b>	<b>0</b>

\*Balkongmontage med inglasning  
S+.

**Not 11 Andra långfristiga fordringar**

	2019-06-30	2018-06-30
45st Garantikapitalbevis á 500kr	22 500	22 500
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>22 500</b>	<b>22 500</b>

**Not 12 Övriga fordringar**

	2019-06-30	2018-06-30
Skattekonto	3 127	2 996
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>3 127</b>	<b>2 996</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna ränteintäkter	0	2 160
Förutbetalda försäkringspremier	5 059	5 227
Förutbetalt förvaltningsarvode	11 817	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	7 498	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>24 374</b>	<b>7 387</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	2019-06-30	2018-06-30
Transaktionskonto	2 954 465	680 435
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 954 465</b>	<b>680 435</b>

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2019-06-30	2018-06-30
Inteckningslån	6 924 509	1 854 509
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-30 000	-30 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>6 894 509</b>	<b>1 824 509</b>

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,65%	2020-01-03	543 338,00	0,00	10 000,00	533 338,00
STADSHYPOTEK	1,25%	2020-06-01	544 171,00	0,00	10 000,00	534 171,00
STADSHYPOTEK	1,10%	2022-03-01	0,00	1 800 000,00	0,00	1 800 000,00
STADSHYPOTEK	1,31%	2024-03-01	0,00	1 600 000,00	0,00	1 600 000,00
STADSHYPOTEK	1,31%	2024-03-01	0,00	1 700 000,00	0,00	1 700 000,00
STADSHYPOTEK	1,14%	2024-06-30	767 000,00	0,00	10 000,00	757 000,00
<b>Summa</b>			<b>1 854 509,00</b>	<b>5 100 000,00</b>	<b>30 000,00</b>	<b>6 924 509,00</b>

\*Senast kända räntesatser





Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 30 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 120 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 6 774 509 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 16 Övriga skulder

	2019-06-30	2018-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	7 576	7 576
Avräkning hyror och avgifter	70	190
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>7 646</b>	<b>7 766</b>

#### Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna sociala avgifter	5 216	5 248
Upplupna räntekostnader	2 127	1 838
Upplupna vattenavgifter	14 788	6 068
Upplupna värmekostnader	32 650	26 042
Upplupna kostnader för renhållning	1 852	0
Upplupna revisionsarvoden	14 650	11 844
Upplupna styrelsearvoden	15 700	17 900
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 335 250	6 645
Beräknat förvaltningsarvode	0	21 496
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	53 636	52 272
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 475 869</b>	<b>149 353</b>

#### Not 18 Ställda säkerheter

	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckning	6 937 500	2 596 500

#### Not 19 Eventualförpliktelser

Föreningen har inga eventualförpliktelser.

#### Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

6.

Styrelsens underskrifter

Borås 23/10-19

Ort och datum



Niklas Paridon



Thomas Helldén



Seidi Is



Angelica Daviand

Vår revisionsberättelse har lämnats 4 november 2019.



Sara Viktorsson  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB



Andreas Åkesson  
Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Boråshus nr 3, org. nr 764500-3547

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Boråshus nr 3 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 revisionsd 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 revisorsd 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 revisionsd 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 är 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 revisionsd 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.

A

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Boråshus nr 3 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 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.

Borås den 4 november 2019



Sara Viktorsson  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB



Andreas Åkesson  
Förtroendevald revisor

---

# Riksbyggen BRF Boråshus nr 3

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Riksbyggen BRF Boråshus nr 3 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)

