
Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

Riksbyggen BRF Boråshus nr 4
Org nr: 764500-3661





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Bilagor

Att bo i BRF





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF Boråshus
nr 4 får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-07-01 till 2020-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1943-09-18 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-10.

Föreningen har sitt säte i Borås kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år främst p.g.a. högre underhållskostnader under bokslutsåret jämfört med året innan.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 324% till 220%.

I resultatet ingår avskrivningar med 428 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -659 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Tryffelns 2-6 i Borås Kommun. På fastigheterna finns fem byggnader med 62 lägenheter samt en lokal uppförda. Byggnaderna är uppförda 1944. Fastigheternas adress är Tomtegatan 13-21 i Borås.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	47
3 rum och kök	13
4 rum och kök	2

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	35
Antal lokaler	1
Antal förråd	13

Total tomtarea	6 392 m ²
Total bostadsarea	3 451 m ²
Total lokalarea	50 m ²

Årets taxeringsvärde	45 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	45 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra älvborg. 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	Teknisk- och Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Schindlers hiss	Hisservice
ComHem	Kabel-TV

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 174 tkr och planerat underhåll för 1 670 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

För de närmaste 10 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 9 335 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 933 tkr (266 kr/m²). För de närmaste 30 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 22 104 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 737 tkr (211 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 737 tkr (211 kr/m²), enligt den 30-åriga underhållsplanen. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**Tidigare utfört underhåll**

Beskrivning	År	Kommentar
Målning trapphus	2016	
Byte dörrar & låssystem	2016	Byte till säkerhetsdörrar
Stambyte	1990	
Fönsterbyte	1990	
Fasadputsning	1990	
Balkongreovering	1990	
Takreovering	1986	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt, målning fasader	1 670 tkr

Planerat underhåll	År	Kommentar
Stambyte	2040	
Fönsterbyte	2040	
Balkongreovering	2040	
Takreovering	2025	



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Camilla Morin	Ordförande	2020
Gunnar Oja	Ledamot	2021
Benny Nilsson	Ledamot	2021
Magnus Lövgren	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Daniel Åkerström	Suppleant	2020
Bajro Hajiric	Suppleant	2021
Charlotte Malmberg	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Sara Ryfors	Auktoriserad revisor, KPMG AB 2020
Kaija Andersson	Förtroendevald revisor 2020

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB	2020
Ingrid Sevo	2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anna Böös	2020
Lars Ljunggren	2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har omfattande underhåll genomförts då föreningen har målat om fasaderna. Utöver det har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 77 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 77 personer.

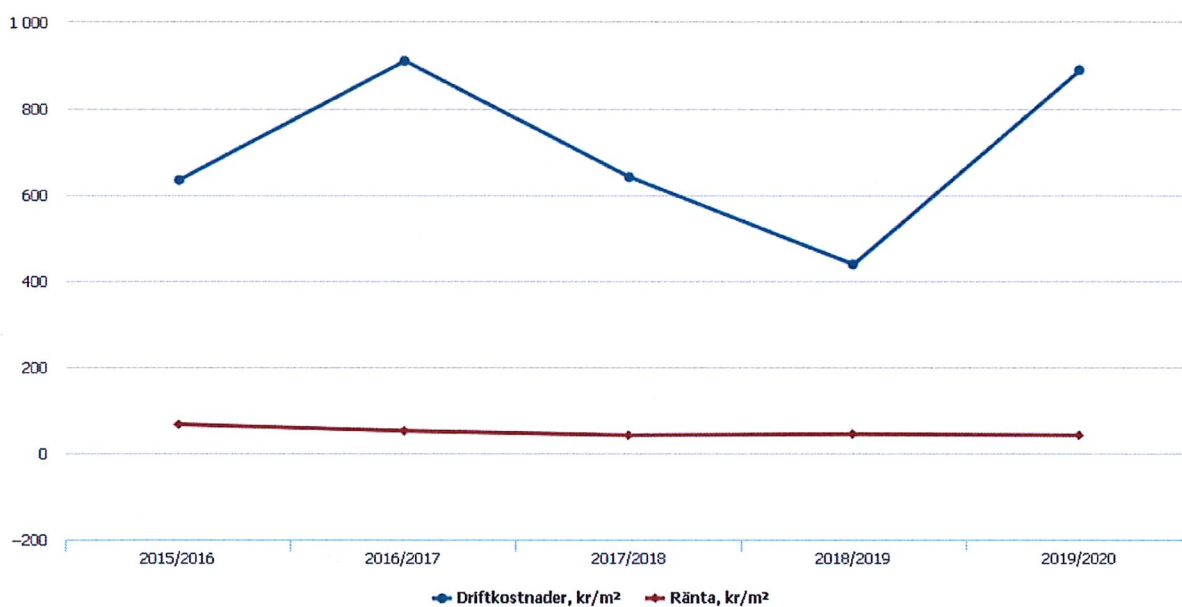
Föreningen ändrade årsavgiften senast 2020-01-01 då den höjdes med 2 %.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 0 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	3 100	3 062	3 040	3 027	3 003
Resultat efter finansiella poster	-1 087	441	136	-860	-117
Soliditet %	0	8	5	4	11
Likviditet %	220	324	234	181	257
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	721	710	703	699	692
Driftkostnader, kr/m ²	890	439	642	911	635
Ränta, kr/m ²	42	45	42	52	67
Lån, kr/m ²	3 169	3 239	3 310	3 380	3 451



Förklaring:

Nettoomsättning är intäkter (se resultaträkning)

Resultat efter finansiella poster (se resultaträkning)

Soliditet är eget kapital/totalt kapital (balansomslutning).

Likviditet beskriver föreningens kortsiktiga betalningsförmåga (omsättningstillgångar/kortfristiga skulder)

Årsavgiftsnivå för bostäder är beräknat på bostadsarea, 3 451 kvm.

Driftkostnader, kr/kvm är beräknat på bostadsarea samt lokalarea, 3 501 kvm.

Lån, kr/kvm och ränta, kr/kvm är beräknat på bostadsarea samt lokalarea, 3 501 kvm.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	51 500	1 355 252	-812 799	440 834
Disposition enl. årsstämmobeslut			440 834	-440 834
Reservering underhållsfond		736 790	-736 790	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 669 504	1 669 504	
Årets resultat				-1 086 790
Vid årets slut	51 500	422 538	560 749	-1 086 790

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-371 965
Årets resultat	-1 086 790
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-736 790
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 669 504
Summa	-526 041

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 526 041

Föreningen har under räkenskapsåret genomfört stora planerade underhåll, vilket inte kan nyttjas helt mot yttre fond. Detta påverkar föreningens eget kapital som dock beräknas återhämta sig inom de närmsta åren.

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01	2018-07-01
		2020-06-30	2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 099 816	3 062 167
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 125	14 484
Summa rörelseintäkter		3 115 941	3 076 651
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-3 115 988	-1 538 307
Övriga externa kostnader	Not 5	-475 028	-472 372
Personalkostnader	Not 6	-37 539	-47 903
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-427 915	-427 956
Summa rörelsekostnader		-4 056 470	-2 486 538
Rörelseresultat		-940 529	590 114
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 7	0	8 976
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		58	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-146 319	-158 255
Summa finansiella poster		-146 261	-149 279
Resultat efter finansiella poster		-1 086 790	440 834
Årets resultat		-1 086 790	440 834

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	9 672 001	10 099 916
Summa materiella anläggningstillgångar		9 672 001	10 099 916
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 9	93 500	93 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		93 500	93 500
Summa anläggningstillgångar		9 765 501	10 193 416
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	1 140
Övriga fordringar	Not 10	15 192	7 522
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	156 691	136 066
Summa kortfristiga fordringar		171 883	144 728
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 720 634	2 656 470
Summa kassa och bank		1 720 634	2 656 470
Summa omsättningstillgångar		1 892 518	2 801 198
Summa tillgångar		11 658 019	12 994 615



Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		51 500	51 500
Fond för yttre underhåll		422 538	1 355 252
Summa bundet eget kapital		474 038	1 406 752
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		560 749	-812 799
Årets resultat		-1 086 790	440 834
Summa fritt eget kapital		-526 041	-371 965
Summa eget kapital		-52 003	1 034 787
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	10 848 855	11 095 131
Summa långfristiga skulder		10 848 855	11 095 131
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	246 276	246 276
Leverantörsskulder		181 503	142 059
Skatteskulder		8 650	6 746
Övriga skulder	Not 13	15 308	22 093
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	409 429	447 522
Summa kortfristiga skulder		861 166	864 696
Summa eget kapital och skulder		11 658 019	12 994 615



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. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	60
Tillkommande utgifter	Linjär	10 & 30

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	2 486 646	2 449 860
Hyror, lokaler	18 300	18 300
Hyror, p-platser	54 360	54 120
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-9 300	-9 300
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 510	-4 133
Bränsleavgifter, bostäder	553 320	553 320
Summa nettoomsättning	3 099 816	3 062 167

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Övriga ersättningar	14 572	14 366
Fakturerade kostnader	540	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	-2
Övriga rörelseintäkter	1 020	120
Summa övriga rörelseintäkter	16 125	14 484

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-1 669 504	-152 447
Reparationer	-174 392	-131 511
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-88 598	-85 374
Försäkringspremier	-42 260	-41 650
Kabel- och digital-TV	-85 086	-101 745
Återbäring från Riksbyggen	0	4 600
Serviceavtal	0	-1 306
Obligatoriska besiktningar	-45 401	-45 540
Bevakningskostnader	0	-1 500
Övriga utgifter, köpta tjänster	-17 063	-17 063
Förbrukningsinventarier	-2 692	-769
Vatten	-263 476	-229 021
Fastighetsel	-114 365	-119 462
Uppvärmning	-496 669	-504 290
Sophantering och återvinning	-113 675	-110 524
Förvaltningsarvode drift	-2 806	-703
Summa driftkostnader	-3 115 988	-1 538 307



Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-426 754	-416 055
IT-kostnader	-9 312	0
Företagsförsäkringar	-478	-478
Arvode, yrkesrevisor	-8 350	-16 575
Övriga förvaltningskostnader	-3 253	-15 155
Kreditupplysningar	-1 538	-450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 750	-13 298
Telefon och porto	-4 273	-5 091
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-50	0
Medlems- och föreningsavgifter	-3 720	-3 720
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Summa övriga externa kostnader	-475 028	-472 372

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Lön till kollektivanställda	-336	-540
Styrelsearvoden	-10 000	-10 000
Sammanträdesarvoden	-17 100	-24 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 500	-2 600
Pensionskostnader	-15	0
Sociala kostnader	-7 588	-10 163
Summa personalkostnader	-37 539	-47 903

Medelantalet anställda har under året varit 0 personer varav män 0 respektive kvinnor 0.

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Utdelning på andelar i Intresseföreningen	0	8 976
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	8 976



Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	33 550 000	33 550 000
Mark	46 365	46 365
Standardförbättringar	1 308 990	1 308 990
	34 905 355	34 905 355
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	34 905 355	34 905 355
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 084 913	-5 723 125
Standardförbättringar	-1 023 697	-957 529
	-7 108 610	-6 680 654
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-361 746	-361 788
Årets avskrivning standardförbättringar	-66 169	-66 168
	-427 915	-427 956
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-7 536 525	-7 108 610
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående nedskrivningar/utgående nedskrivningar	-17 696 829	-17 696 829
	-17 696 829	-17 696 829
Restvärde enligt plan vid årets slut	9 672 001	10 049 916
Varav		
Byggnader	9 406 512	9 718 258
Mark	46 365	46 365
Standardförbättringar	219 124	285 293
Taxeringsvärden		
Bostäder	45 000 000	45 000 000
Totalt taxeringsvärde	45 000 000	45 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>33 000 000</i>	<i>33 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>12 000 000</i>	<i>12 000 000</i>

Not 9 Andra långfristiga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
186 st garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	93 500	93 500
Summa andra långfristiga fordringar	93 500	93 500



Not 10 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattekonto	15 192	7 522
Summa övriga fordringar	15 192	7 522

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	21 776	20 485
Förutbetalda driftkostnader	0	35 381
Förutbetalt förvaltningsarvode	107 768	61 665
Förutbetald kabel-tv-avgift	19 254	18 535
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	3 319	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 575	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	156 691	136 066

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	11 095 131	11 341 407
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-246 276	-246 276
Långfristig skuld vid årets slut	10 848 855	11 095 131

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,35%	2021-03-30	3 411 407,00	0,00	146 276,00	3 265 131,00
STADSHYPOTEK	1,36%	2023-06-30	4 630 000,00	0,00	0,00	4 630 000,00
STADSHYPOTEK	1,31%	2020-06-01	3 300 000,00	-3 200 000,00	100 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,97%	2024-06-01	0,00	3 200 000,00	0,00	3 200 000,00
Summa			11 341 407,00	0,00	246 276,00	11 095 131,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 246 276 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 985 104 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 9 863 751 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2020-2021 (nästkommande räkenskapsår). Detta lån ska normalt redovisas som en kortfristig skuld. Föreningen har emellertid valt att redovisa detta lån som långfristigt, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020-2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånet skulle redovisas som kortfristig skuld skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.



Not 13 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Skuld sociala avgifter och skatter	15 308	20 053
Avräkning hyror och avgifter	0	2 040
Summa övriga skulder	15 308	22 093

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna räntekostnader	2 500	3 806
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 981	70 192
Upplupna elkostnader	7 479	5 056
Upplupna vattenavgifter	49 567	37 407
Upplupna värmekostnader	61 376	58 943
Upplupna kostnader för renhållning	18 940	14 331
Upplupna kostnader för administration	0	12 291
Upplupna revisionsarvoden	8 500	13 650
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	259 086	231 846
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	409 429	447 522

Not 15 Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	35 918 000	35 918 000

Not 16 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser


Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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




Styrelsens underskrifter

Borås 201012
Ort och datum


Camilla Morin


Gunnar Oja


Benny Nilsson


Magnus Lövgren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-

Sara Ryfors
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Kaija Andersson
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen BRF Boråshus nr 4, org. nr 764500-3661

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen BRF Boråshus nr 4 för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2020 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 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.

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 4 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. 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 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 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 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-

Sara Ryfors
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Kajja Andersson
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehållas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t .ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Riksbyggen BRF Boråshus nr 4

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen BRF Boråshus nr 4 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



Verifikat

Transaktion 09222115557437095054

Dokument

Årsredovisning slutlig ver

Huvuddokument

23 sidor

Startades 2020-10-30 14:04:52 CET (+0100) av

Riksbyggen (R)

Färdigställt 2020-10-30 14:53:16 CET (+0100)

Initierare

Riksbyggen (R)

Riksbyggen

Org. nr 702001-7781

noreply@riksbyggen.se

Signerande parter

Sara Ryfors (SR)

RBF Boråshus nr 4 (Auktoriserad revisor, KPMG AB)

sara.ryfors@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sara Ryfors"

Signerade 2020-10-30 14:39:00 CET (+0100)

Kaija Andersson (KA)

RBF Boråshus nr 4 (Förtroendevald revisor)

andersson.kaija@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KAIJA ANDERSSON"

Signerade 2020-10-30 14:53:16 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>

