
Årsredovisning

2016-07-01 – 2017-06-30

Riksbyggen BRF Boråshus nr 2
Org nr: 764500-3620



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning	9
Noter.....	11

Bilagor (utgör ej föremål för revision)

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Boråshus nr 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-07-01 till 2017-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. att föreningen har utfört omfattande underhåll av ventilationen.

Årets taxeringsvärde: 69 211 000 kr

Föregående års taxeringsvärde: 69 211 000 kr

I resultatet ingår avskrivningar med 702 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -730 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Vargen 10 & 16 i Borås Kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 70 lägenheter samt 1 lokal uppförda. Byggnaderna är uppförda 1991. Fastigheternas adress är Kungsgatan 5 och Järnvägsgatan 15-25 i Borås. Föreningen har sitt säte i Borås kommun.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	> 5rok	Summa
3	23	36	6	2	0	70
Antal hyresrätter:1		Antal lokaler:1		Antal garage:31		Antal P-platser:25
Total tomtareal:		2 903 m ²				
Total bostadsareal:		5 499 m ²				
Total lokalareal:		43 m ²				

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Avtal	Leverantör
Fiber	Telia, 3 play
Förvaltning	Riksbyggen
Fastighetservice	Riksbyggen
Hissar	Inspecta & Kone
El	Luleå energi

Teknisk status

Årets underhåll: Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 371 tkr och planerat underhåll för 2 782 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 7 966 tkr för de närmaste 8 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 996 tkr (180 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 130 kr/m².

Föreningen har under året valt att ändra redovisningsprincip gällande avsättning och reservering av underhållsfonden. I tidigare bokslut har föreningen bokat föregående års avsättning samt i anspråkstagande av underhållsfonden. Framåt har man beslutat att årets förändring av underhållsfonden ska bokas upp. Detta medför att det bokförs dubbelt i detta bokslut. Det innebär även att styrelsen tar beslutet om avsättning samt i anspråkstagande ur fonden, i enlighet med stadgarna.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Fasad	2014	
Takrenovering	2011-2012	
Hiss kungsgatan 5	2015-2016	

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Ventilation	2 782

Planerat underhåll

Planerat underhåll	År	Kommentar
Stambyte	2050	
Balkongrenovering	2050	
Takrenovering	2030	
Fasad	2035	

Efter den senaste stämman 2016-10-26 och efterföljande konstituerande möte har styrelsen samt övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Leif Olofsson	Ordförande	2017
Ann-Kristin Johansson	Vice ordförande	2017
Lars-Arne Långnerud	Ledamot	2017
Rolf Abré	Ledamot	2018
Stig Högfeldt	Ledamot	2018
Fredrik Gustavsson		Riksbyggen ledamot

Styrelsesuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann-Christin Hård	2018
Andreas Sikström	2018
Carin Birgersson	2017
Robert Lillhammar	2017
Tore Lundin	2018
Sandra Carlsson	Riksbyggen suppleant

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Marie-Louise Strand	Auktoriserad revisor, KPMG
Bo Molander	Föreningsrevisor

Revisorssuppleanter	Kommentar
Maria Saleh Malm	
Sara Ryfors	Auktoriserad revisor, KPMG

Valberedning
Andreas Sikström
Nexhdet Vokshi
Reazhwan Saleh

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Senaste stämman hölls den 26 oktober 2016. Föreningens likviditet har under året minskat med 1 134 tkr, detta pga att föreningen har egenfinansierat det underhåll som gjorts under året. Likviditeten har under året förändrats från 367 % till 246 %.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-07-01 då den höjdes med 2 %.

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

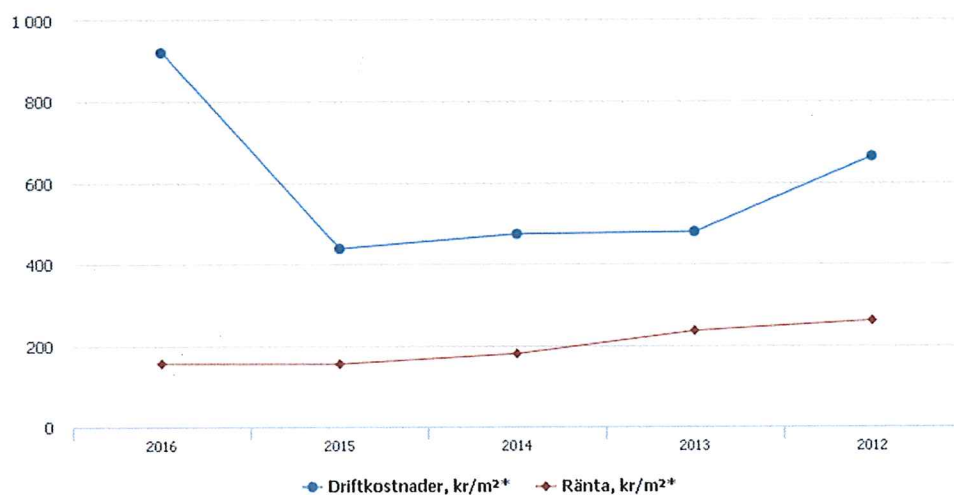
Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 765 kr/m²/år.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 102 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st).

Flerårsöversikt



Nyckeltal	2016 / 2017	2015 / 2016	2014 / 2015	2013 / 2014	2012 / 2013
Nettoomsättning*	5 152	5 161	5 050	4 974	4 853
Resultat efter finansiella poster*	-1 432	957	538	330	-888
Soliditet %*	31	31	29	28	28
Likviditet %	246	367	300	227	221
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	785	765	750	750	736
Driftkostnader, kr/m ² *	921	438	474	479	664
Ränta, kr/m ² *	155	154	179	235	260
Lån, kr/m ²	7 308	7 331	7 414	7 497	7 584

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	12 246 000	4 547 438	542 576	957 075
Disposition enl. årsstämmbeslut			957 075	-957 075
Reservering underhållsfond		715 000	-715 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 782 476	2 782 476	
Årets resultat				-1 432 300
Vid årets slut	12 246 000	2 479 962	3 567 127	-1 432 300

Resultatdisposition

Balanserat resultat	1 103 606
Årets resultat	-1 432 300
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-715 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 782 476
Summa	1 738 782
Extra avsättning till underhållsfond	0
Att balansera i ny räkning	1 738 782

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

Resultaträkning

Belopp i SEK		2016-07-01 -- 2017-06-30	2015-07-01 -- 2016-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 152 194	5 161 185
Övriga rörelseintäkter	Not 3	23 980	6 400
Summa rörelseintäkter		5 176 174	5 167 585
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-5 065 763	-2 656 522
Övriga externa kostnader	Not 5	-41 450	-58 627
Personalkostnader	Not 6	-52 818	-44 005
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-702 414	-702 414
Summa rörelsekostnader		-5 862 444	-3 461 567
RÖRELSERESULTAT		-686 270	1 706 018
Finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar	Not 8	100 280	100 280
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	3 518	6 424
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-849 828	-855 647
Summa finansiella poster		-746 030	-748 943
Resultat efter finansiella poster		-1 432 300	957 075
Resultat före skatt		-1 432 300	957 075
Årets resultat		-1 432 300	957 075

Balansräkning

Belopp i SEK		2017-06-30	2016-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	52 940 479	53 642 893
Summa materiella anläggningstillgångar		52 940 479	53 642 893
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	1 090 000	1 090 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 090 000	1 090 000
Summa anläggningstillgångar		54 030 479	54 732 893
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	51 371	89
Övriga fordringar	Not 14	7 167	294
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	224 333	31 645
Summa kortfristiga fordringar		282 871	32 028
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	4 019 588	5 153 548
Summa kassa och bank		4 019 588	5 153 548
Summa omsättningstillgångar		4 302 459	5 185 576
SUMMA TILLGÅNGAR		58 332 938	59 918 469

Balansräkning

Belopp i kr	2017-06-30	2016-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	12 246 000	12 246 000	
Fond för yttre underhåll	2 876 006	4 547 438	
Summa bundet eget kapital	15 122 006	16 793 438	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	3 171 082	542 576	
Årets resultat	-1 432 300	957 075	
Summa fritt eget kapital	1 738 782	1 499 650	
Summa eget kapital	16 860 788	18 293 088	
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	39 725 637	40 162 941
Övriga långfristiga skulder	Not 18	0	48 000
Summa långfristiga skulder		39 725 637	40 210 941
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	460 000	460 000
Leverantörsskulder		34 071	98 777
Skatteskulder		3 769	2 228
Övriga skulder		23 768	256 772
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 224 905	596 663
Summa kortfristiga skulder		1 746 513	1 414 440
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 332 938	59 918 469

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningsprinciper	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	100	2090

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Not 2 Nettoomsättning

	2017-06-30	2016-06-30
Årsavgifter, bostäder	4 208 927	4 208 927
Hyror, bostäder	136 034	135 185
Hyror, garage	216 176	229 200
Hyror, p-platser	88 370	88 990
Hyror, övriga	110	120
Hyes- och avgiftsbortfall, garage	-5 483	-8 500
Hyes- och avgiftsbortfall, p-platser	-290	-1 885
Rabatter	-810	0
Bränsleavgifter, bostäder	509 161	509 148
Summa Nettoomsättning	5 152 194	5 161 185

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-06-30	2016-06-30
Kabel-tv-avgifter	17 080	0
Övriga lokalintäkter	6 100	6 400
Övriga ersättningar	800	0
Summa Övriga rörelseintäkter	23 980	6 400

Not 4 Driftkostnader

	2017-06-30	2016-06-30
Underhåll	-2 782 476	-318 956
Reparationer	-370 979	-351 768
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-105 420	-102 130
Försäkringspremier	-43 949	-47 740
Kabel- och digital-TV	-103 259	-74 739
Återbäring från Riksbyggen	9 800	9 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-9 412	-581
Obligatoriska besiktningar	-28 891	-61 072
Bevakningskostnader	-4 965	-7 050
Förbrukningsinventarier och programvara"	-17 465	-5 410
Vatten	-226 805	-183 461
Fastighetsel	-228 245	-279 078
Uppvärmning	-446 744	-465 109
Sophantering och återvinning	-150 599	-141 492
Förvaltningsarvode drift	-556 354	-627 336
Summa Driftkostnader	-5 065 763	-2 656 522

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-06-30	2016-06-30
Lokalkostnader	-3 835	-9 024
IT-kostnader	-6 882	-4 813
Arvode, yrkesrevisor	-10 750	-9 750
Övriga försäljningskostnader	-14 851	-29 227
Telefon och porto	-5 132	-5 688
Övriga externa kostnader	0	-125
Summa Övriga externa kostnader	-41 450	-58 627

Not 6 Personalkostnader

	2017-06-30	2016-06-30
Styrelsearvoden	-11 000	-9 700
Sammanträdesarvoden	-27 550	-23 500
Arvode till valberedning och föreningsrevisor	-5 200	-3 700
Övriga personalkostnader, utbildning	0	-250
Summa Personalkostnader	-43 750	-37 150
Sociala kostnader	-9 068	-6 855
	-52 818	-44 005

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2017-06-30	2016-06-30
Avskrivning Byggnader	-702 414	-702 414
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-702 414	-702 414
Not 8 Resultat från finansiella anläggningstillgångar	2017-06-30	2016-06-30
Utdelning på garantikapitalbevis i Intresseföreningen	100 280	100 280
Summa Resultat från andelar i koncernföretag	100 280	100 280
Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster	2017-06-30	2016-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	3 485	6 391
Övriga ränteintäkter	33	33
Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 518	6 424
Not 10 Räntekostnader och liknande poster	2017-06-30	2016-06-30
Räntekostnader fastighetslån	-849 828	-855 647
Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	-849 828	-855 647

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2017-06-30	2016-06-30
<hr/>		
Vid årets början		
	76 509 623	76 509 623
Byggnader		
Mark	1 400 000	1 400 000
Summa	77 909 623	77 909 623
<hr/>		
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 338 851	-6 636 437
Summa	- 7 338 851	- 6 636 437
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-702 414	-702 414
Summa	- 702 414	- 702 414
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 8 041 265	- 7 338 851
<hr/>		
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående nedskrivningar	-17 630 293	-17 630 293
Summa	- 17 630 293	- 17 630 293
Restvärde enligt plan vid årets slut	52 940 479	53 642 893
Varav		
Byggnader	51 540 479	52 242 893
Mark	1 400 000	1 400 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	67 874 000	67 874 000
Lokaler	1 337 000	1 337 000
Totalt taxeringsvärde	69 211 000	69 211 000
Varav byggnader	48 737 000	48 737 000

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2017-06-30	2016-06-30
2180 st garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	1 090 000	1 090 000
Summa Andra långfristiga fordringar	1 090 000	1 090 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2017-06-30	2016-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	-500	89
Kundfordringar	51 871	0
Summa Kund-, avgifts- och hyresfordringar	51 371	89

Not 14 Övriga fordringar

	2017-06-30	2016-06-30
Skattefordringar	6 854	0
Skattekonto	313	294
Summa Övriga fordringar	7 167	294

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-06-30	2016-06-30
Upplupna ränteintäkter	3 485	0
Förutbetalda försäkringspremier	21 154	22 795
Förutbetald kabel-tv-avgift	29 704	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	169 990	8 850
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	224 333	31 645

Not 16 Kassa och bank

	2017-06-30	2016-06-30
Handkassa	2 000	5 000
Bankmedel	2 000 000	0
Transaktionskonto	2 017 588	5 148 548
Summa Kassa och bank	4 019 588	5 153 548

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-06-30	2016-06-30
Inteckningslån	40 185 637	40 622 941
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-460 000	-460 000
Långfristig skuld vid årets slut	39 725 637	40 162 941

Långgivare	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amorteringar	Utgående skuld
STADSHYPOTEK	1,51%	2020-09-01	13 683 793,00	145 188,00	13 538 605,00
STADSHYPOTEK	0,55%	Rörligt	3 949 989,00	100 000,00	3 849 989,00
STADSHYPOTEK	3,00%	2018-03-01	14 069 159,00	150 145,00	13 949 043,00
SBAB	2,27%	2018-06-27	8 920 000,00	150 000,00	8 800 000,00
Summa			40 622 941,00	545 333,00	40 137 637,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 460 000,00, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 840 000,00 till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 37 885 637,00 förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 18 Övriga långfristiga skulder

	2017-06-30	2016-06-30
Övriga långfristiga skulder		
Ingående balans	48 000	48 000
Omklassifiering, till övriga skulder till kreditinstitut	-48 000	0
Summa Övriga långfristiga skulder	0	48 000

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-06-30	2016-06-30
Upplupna löner	51 305	0
Upplupna räntekostnader	20 174	20 366
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	71 576	18 843
Upplupna elkostnader	15 245	18 795
Upplupna vattenavgifter	33 393	15 642
Upplupna värmekostnader	20 121	22 020
Upplupna kostnader för renhållning	22 558	9 474
Upplupna revisionsarvoden	11 550	13 450
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	537 739	0
Beräknat förvaltningsarvode	0	75 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	441 244	403 073
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 224 905	596 663

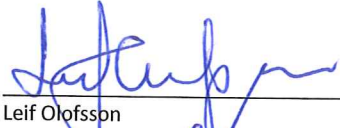
Not 20 Ställda säkerheter

	2017-06-30	2016-06-30
Eventualförpliktelser	0	0
Fastighetsinteckningar	56 355 000	56 355 000
	56 355 000	56 355 000

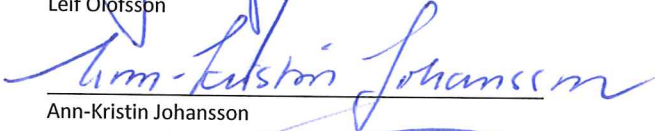
Styrelsens underskrifter

Borås 2017-09-18

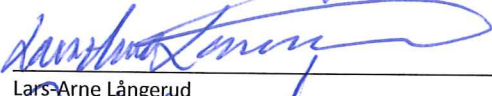
Ort och datum



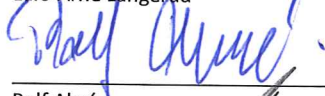
Leif Olofsson



Ann-Kristin Johansson



Lars-Arne Långnerud



Rolf Abré



Stig Högfeldt



~~Fredrik Gustavsson~~ Sandra Carlsson

Vår revisionsberättelse har avlämnats 2017-10-02



Sara Ryfors Auktoriserad revisor KPMG



Bo Molander

RBF Boråshus nr 2

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Boråshus nr 2 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



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas 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 kooperativ 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 service företag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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 verksamheten är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikatet är utfärdade av et 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö. Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Boråshus nr 2, org. nr 764500-3620

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Boråshus nr 2 för räkenskapsåret 2016-07-01—2017-06-30.

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 2017 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 revisorssed 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 på fel.

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 för-
mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be-
slut har fattats om att iverkliga verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Au-
diting (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säker-
het, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt om-
döme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisi-
onen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i mas-
kopi, förfälskning, 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 använts 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed 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 Bostadsrättsförening Boråshus nr 2 för räkenskapsåret 2016-07-01—2017-06-30 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 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 trygghetssätt.

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 revisorsers 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 2 oktober 2017



Sara Ryfors
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Bo Molander
Förtroendevald revisor