
Årsredovisning

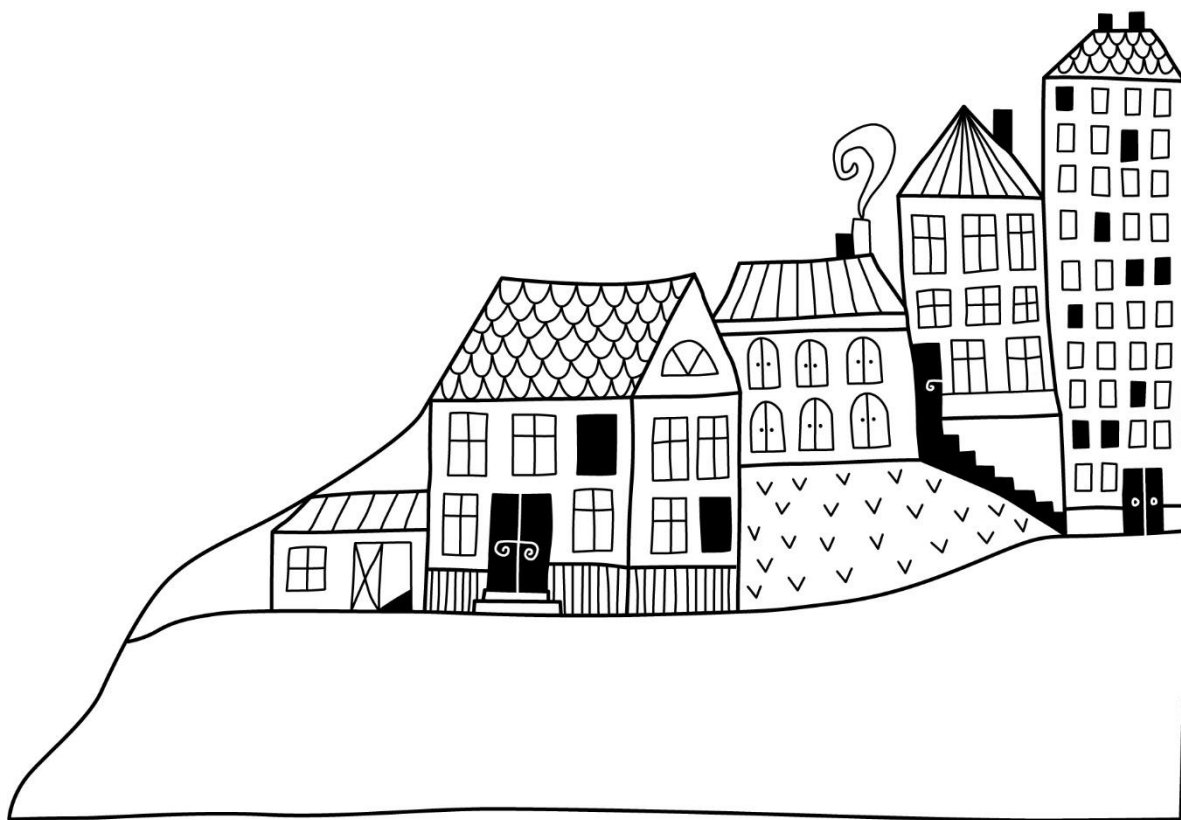
2016-07-01 – 2017-06-30

Riksbyggen BRF Boråshus nr 11
Org nr: 764500-3521



Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Boråshus nr 11 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.

Föreningen har sitt säte i Borås kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. ökade driftskostnader.

Årets taxeringsvärde: 58 430 000 kr

Fg års taxeringsvärde: 58 430 000 kr

I resultatet ingår avskrivningar med 622 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 259 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Nunnan i Borås Kommun. På fastigheterna finns 4 byggnader med 102 lägenheter samt 8 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1949. Fastigheternas adress är Döbelnsgatan 113 A-C samt Torgilsgastan 14-18 i Borås.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	> 5rok	Summa
18	60	24	0	0	0	102
Antal hyresrätter:0		Antal lokaler:8		Antal garage:24		Antal P-platser:46

Total tomtarea: 9 522 m²

Total bostadsarea: 5 610 m²

Total lokalarea: 419 m²

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:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk- & teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetskötsel
Telia	Kabel-Tv/fiber
Luleå Energi	El

Teknisk status

Årets underhåll: Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 230 tkr och planerat underhåll för 55 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 5 113 tkr för de närmaste 9 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 568 tkr (94 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 115 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte	2002
Fönsterbyte	1999
Fasad	2011
Balkongreovering	2002
Takreovering	2002

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Installationer	4
Huskropp utvändigt, dörrar	51

Planerat underhåll

Planerat underhåll	År
Stambyte	2060
Fönsterbyte	2030
Fasadputsning	2035
Takreovering	2040

Styrelsen har sedan senaste stämman 2016-12-01 haft följande sammansättning

Styrelse	
Ordinarie ledamöter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Marietta Nellsin	2017
Christer Kjellsson (Ordförande)	2017
Camilla Fröling	2018
Christoffer Josefsson	2018
Fredrik Gustavsson	RB ledamot
Styrelsesuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Karl-Oskar Lindström	2018
Josefine Larsson	2018
Mattias Ceder	2017
Karolina Persson	RB suppleant
Revisorer och övriga funktionärer	
Ordinarie revisorer	Uppdrag
Sara Viktorsson	Auktoriserad revisor KPMG
Evelina Albin	Föreningsrevisor
Revisorssuppleanter	Kommentar
Sara Ryfors	Auktoriserad revisor KPMG
Erika Andersson	Föreningsrevisor
Valberedning	
Ingemar Andersson	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2014-10-01 då den höjdes med 3 %.

Föreningen har under året valt att ändra redovisning 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.

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

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 550 kr/m²/år.

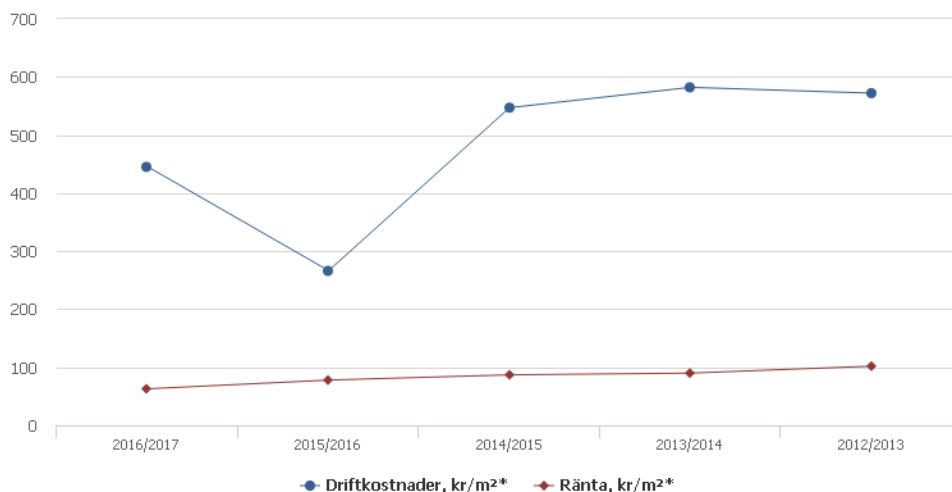
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st).

Föreningen har under verksamhetsåret anslutit sig till fiberavtal med Telia.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 119 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 122 personer.

Flerårsöversikt



Nyckeltal	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014	2012/2013
Nettoomsättning	4 269	4 269	4 243	4 162	4 100
Resultat efter finansiella poster	637	983	-349	-498	-547
Soliditet %	12	9	4	6	8
Likviditet %	213	181	102	76	110
Driftkostnader, kr/m ²	445	266	547	582	572
Ränta, kr/m ²	63	78	87	90	102
Lån, kr/m ²	2 764	2 950	3 022	2 919	2 982

Förklaring:

Soliditet är eget kapital/totalt kapital (balansomslutning).

Likviditet beskriver föreningens kortsiktiga betalningsförmåga (omsättningstillgångar/kortfristiga skulder)

Driftkostnader, kr/kvm är beräknat på bostadsarea.

Lån, kr/kvm och räntekostnader kr/kvm är beräknat på bostadsarea.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	107 189	771 996	-46 725	983 324
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			983 324	-983 324
Reservering underhållsfond		750 778	-750 778	
Ianspråktagande av underhållsfond		-55 284	55 284	
Fg års avsättning till fond		750 778	-750 778	
Fg års ianspråktagande ur fond		0	0	
Årets resultat				637 184
Vid årets slut	107 189	2 218 268	-509 673	637 184

Resultatdisposition

Balanserat resultat	185 821
Årets resultat	637 184
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-750 778
Årets ianspråktagande av underhållsfond	55 284
Summa	127 511
Att balansera i ny räkning	127 511

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

Resultaträkning

Belopp i SEK		2016-07-01	2015-07-01
		2017-06-30	2016-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 268 007	4 268 668
Övriga rörelseintäkter	Not 3	124 288	122 760
Summa rörelseintäkter		4 392 295	4 391 428
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 699 313	-1 604 137
Övriga externa kostnader	Not 5	-31 346	-708 613
Personalkostnader	Not 6	-37 661	-22 534
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-621 619	-621 619
Summa rörelsekostnader		-3 389 940	-2 956 903
RÖRELSERESULTAT		1 002 356	1 434 525
Finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar	Not 8	14 076	14 076
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		90	2 128
Räntekostnader och liknande poster	Not 9	-379 338	-467 405
Summa finansiella poster		-365 172	-451 201
Resultat efter finansiella poster		637 184	983 324
Resultat före skatt		637 184	983 324
Årets resultat		637 184	983 324

Balansräkning

Belopp i SEK		2017-06-30	2016-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	17 263 726	17 885 345
Summa materiella anläggningstillgångar		17 263 726	17 885 345
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	153 000	153 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		153 000	153 000
Summa anläggningstillgångar		17 416 726	18 038 345
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		3 621	0
Övriga fordringar	Not 12	27 643	25 622
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	76 734	410 546
Summa kortfristiga fordringar		107 998	436 168
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	2 490 130	2 096 436
Summa kassa och bank		2 490 130	2 096 436
Summa omsättningstillgångar		2 598 128	2 532 604
SUMMA TILLGÅNGAR		20 014 854	20 570 950

Balansräkning

Belopp i SEK	2017-06-30	2016-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	107 189	107 189
Fond för yttre underhåll	2 218 268	771 996
Summa bundet eget kapital	2 325 457	879 185
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-509 673	-46 725
Årets resultat	637 184	983 324
Summa fritt eget kapital	127 510	936 599
Summa eget kapital	2 452 967	1 815 784
Skulder		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	
Summa långfristiga skulder	16 343 218	17 357 222
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	
Leverantörsskulder	429 828	430 572
Skatteskulder	264 041	284 777
Övriga skulder	11 501	9 387
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	
Summa kortfristiga skulder	Not 17	
	471 437	622 119
	1 218 669	1 397 944
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	20 014 854	20 570 950

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.

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		Fullt avskriven
Standardförbättringar	Linjär	50	2052
Standardförbättringar	Linjär	10-40	2044

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Not 2 Nettoomsättning

	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Årsavgifter, bostäder	3 086 676	3 086 683
Hyror, lokaler	116 269	116 248
Hyror, garage	57 800	57 600
Hyror, p-platser	62 080	61 845
Hyror, övriga	280	300
Hyes- och avgiftsbortfall, lokaler	-551	-551
Hyes- och avgiftsbortfall, garage	-721	0
Hyes- och avgiftsbortfall, p-platser	-334	-75
Bränsleavgifter, bostäder	946 508	946 618
Summa nettoomsättning	4 268 007	4 268 668

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Övriga avgifter, nya lägenhetsdörrar	122 400	122 400
Fakturerade kostnader	1 888	360
Summa övriga rörelseintäkter	124 288	122 760

Not 4 Driftkostnader

	2016-07-01	2015-07-01
	2017-06-30	2016-06-30
Underhåll	-55 284	0
Reparationer	-229 874	-52 731
Fastighetsavgift och fastighets skatt	-138 540	-134 028
Försäkringspremier	-40 193	-41 694
Kabel- och digital-TV	-183 713	-121 530
Återbäring från Riksbyggen	10 200	28 100
Obligatoriska besiktningar	-18 750	0
Bevakningskostnader	-3 800	-4 500
Förbrukningsinventarier	-1 517	-215
Vatten	-172 493	-134 525
Fastighetsel	-104 480	-105 736
Uppvärmning	-914 215	-877 580
Sophantering och återvinning	-155 245	-159 698
Förvaltningsarvode*	-691 408	0
Summa driftkostnader	-2 699 313	-1 604 137

**I år redovisas förvaltningsarvode under driftskostnader istället för under Övriga externa kostnader som föregående år. Därav den stora skillnaden åren emellan.*

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016-07-01	2015-07-01
	2017-06-30	2016-06-30
Förvaltningsarvode*	0	-668 835
IT-kostnader	-1 902	-2 672
Arvode, yrkesrevisorer	-15 500	-16 000
Övriga förvaltningskostnader	-13 944	-21 106
Summa övriga externa kostnader	-31 346	-708 613

Not 6 Personalkostnader

	2016-07-01	2015-07-01
	2017-06-30	2016-06-30
Styrelsearvoden	-13 000	-10 500
Sammanträdesarvoden	-13 359	-6 291
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 550	-1 750
Summa personalkostnader	-28 909	-18 541
Sociala kostnader	-8 752	-3 993
Summa	-37 661	-22 534

Föreningen har inte haft några anställda under verksamhetsåret.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2016-07-01	2015-07-01
	2017-06-30	2016-06-30
Avskrivningar standardförbättringar	-621 619	-621 619
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-621 619	-621 619

Not 8 Resultat från finansiella anläggningstillgångar

	2016-07-01	2015-07-01
	2017-06-30	2016-06-30
Utdelning på andelar i Intresseföreningen	14 076	14 076
Summa resultat från andelar i intresseföreningen	14 076	14 076

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

	2016-07-01	2015-07-01
	2017-06-30	2016-06-30
Räntekostnader fastighetslån	-379 338	-467 405
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-379 338	-467 405

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden	2017-06-30	2016-06-30
Vid årets början		
Byggnader	2 380 991	2 380 991
Mark	156 520	156 520
Standardförbättringar	24 076 796	24 076 793
Summa anskaffningsvärden	26 614 304	26 614 304
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 380 991	-2 380 991
Standardförbättringar	-6 347 968	-5 726 349
Summa	-8 728 959	-8 107 340
Årets avskrivningar standardförbättringar	-621 619	-621 619
Summa avskrivningar enligt plan	-9 350 578	-8 728 959
Restvärde enligt plan vid årets slut	17 263 726	17 885 345
varav		
Mark	156 520	156 520
Standardförbättringar	17 107 206	17 728 825
Varav		
Taxeringsvärden		
Bostäder	57 200 000	57 200 000
Lokaler	1 230 000	1 230 000
Totalt taxeringsvärde	58 430 000	58 430 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>39 903 000</i>	<i>39 903 000</i>

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2017-06-30	2016-06-30
306 st garantikapitalbevis á 500 kr i intresseföreningen	-153 000	-153 000
Summa andra långfristiga fordringar	-153 000	-153 000

Not 12 Övriga fordringar

	2017-06-30	2016-06-30
Skattekonto	27 643	25 622
Summa övriga fordringar	27 643	25 622

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-06-30	2016-06-30
Upplupna ränteintäkter	0	9
Förutbetalda försäkringspremier	19 346	20 847
Förutbetalda driftkostnader	0	353 739
Förutbetald kabel-tv-avgift	43 312	30 725
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 076	5 226
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	76 734	410 546

Not 14 Kassa och bank

	2017-06-30	2016-06-30
Förvaltningskonto i Swedbank	2 490 130	2 096 436
Summa kassa och bank	2 490 130	2 096 436

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-06-30	2016-06-30
Inteckningslån	16 773 046	17 787 794
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-429 828	-430 572
Långfristig skuld vid årets slut	16 343 218	17 357 222

Långgivare	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amorteringar	Utgående skuld
SBAB	1,84%	2020-03-20	950 000,00	50 000,00	900 000,00
STADSHYPOTEK	2,49%	2018-06-01	3 633 832,00	119 740,00	3 514 092,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2021-09-01	3 559 500,00	45 000,00	3 514 500,00
STADSHYPOTEK	1,46%	2020-09-30	3 589 462,00	20 008,00	3 569 454,00
STADSHYPOTEK	1,42%	2022-03-01	6 055 000,00	780 000,00	5 275 000,00
Summa			17 787 794,00	1 014 748,00	16 773 046,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 429 828,00, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 719 312,00 till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 14 623 906,00 förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 16 Övriga skulder

	2017-06-30	2016-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	41 861	41 861
Skuld sociala avgifter och skatter	0	9 187
Summa övriga skulder	41 861	51 049

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-06-30	2016-06-30
Upplupna räntekostnader	2 760	2 913
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	5 500	0
Upplupna elkostnader	7 906	7 412
Upplupna vattenavgifter	14 849	13 047
Upplupna värmekostnader	38 250	33 876
Upplupna kostnader för renhållning	12 765	12 731
Upplupna revisionsarvoden	16 000	18 408
Upplupna styrelsearvoden	38 572	0
Övriga upplupna kostnader för förvaltning	0	166 729
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	334 835	367 042
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	471 437	622 159

Not 18 Ställda säkerheter

	2017-06-30	2016-06-30
Fastighetsinteckningar, Nunnan 1	21 809 825	21 809 825

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Marietta Nellsin

Christer Kjellsson

Camilla Fröling

Christoffer Josefsson

Fredrik Gustavsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-

Sara Viktorsson
Auktoriserad revisor

Evelina Albin
Förtroendevald revisor

