
Årsredovisning

2021-07-01 – 2022-06-30

Riksbyggen BRF Boråshus nr 7
Org nr: 764500-3646



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF
Boråshus nr 7 får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2021-07-01 till 2022-06-30

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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.

Föreningen har sitt säte i Borås kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. lägre underhållskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 12% till 268%.

Under föregående räkenskapsår hade föreningen 2 lån som villkorsändrades, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt K2).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 172 % till 268%.

I resultatet ingår avskrivningar med 383 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 718 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Stenmurklan 4-6 i Borås Kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 48 lägenheter samt 8 studentrum uppförda. Byggnaderna är uppförda 1946. Fastighetens adress är Huldregatan 2, 4 & 6 samt Blombackagatan 2 i Borås.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	Summa
12	32	4	48

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	P-platser
8	64

Total bostadsarea 2 454 m²

Total lokalarea 471 m²

Årets taxeringsvärde 36 892 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 31 120 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Förvaltning Ekonomisk & Teknisk
Riksbyggen	Fastighetservice
7H kraft AB	El
ComHem/Tele2	Kabel-TV
Telenor	Fiber

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 75 tkr och planerat underhåll för 40 tkr.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 4 087 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 409 tkr (140 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 312 tkr (107 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte	2008
Fönsterbyte	1994
Fasadputsning	1994
Balkongreovering	1994
Takreovering	1994
Takreovering	2018
Montering fastighetsboxar	2019
Växlarbyte	2019
Installation LED-belysning	2019
Dränering	2019
Värmecentral	2020

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt	40 tkr

Planerat underhåll

Planerat underhåll	År
Stambyte	2068
Fönsterbyte	2044
Balkongreovering	2034
Fasadputsning	2024

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna Oleksy	Ordförande	2023
Lasse Essevius	Sekreterare	2022
Öyvind Lauritzen	Ledamot	2022
Magnus Lövgren	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Martin Kralemann	Suppleant	2022
Sophia Wennersten	Suppleant	2022
Angelica Daviand	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
KPMG AB	Auktoriserad revisor

Valberedning

Kent Nygren
Ruben Obeid

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen antagit nya stadgar. I övrigt har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 64 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 64 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2021-01-01 då den höjdes med 1 %. Avgiften för studentrummen höjdes senast 2022-01-01 med 2 %.

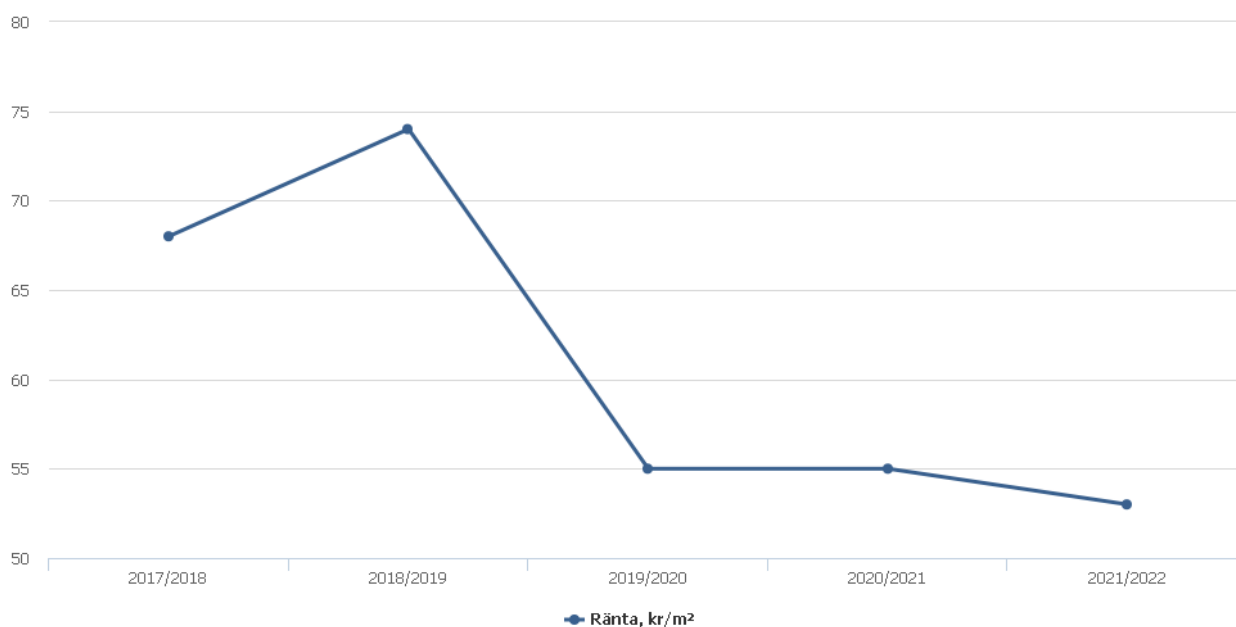
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 744 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	2 532	2 543	2 512	2 491	2 488
Resultat efter finansiella poster	335	153	-794	-2 418	280
Soliditet %	-8	-11	-12	-6	9
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	268	172	100	172	584
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	268	12	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	744	740	733	729	725
Ränta, kr/m ²	53	55	55	74	68
Lån, kr/m ²	5 180	5 223	5 265	5 308	5 350



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	44 011	0	-1 707 210	152 787
Disposition enl. årsstämmobeslut			152 787	-152 787
Reservering underhållsfond		312 000	-312 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-39 776	39 776	
Årets resultat				335 070
Vid årets slut	44 011	272 224	-1 826 647	335 070

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 554 423
Årets resultat	335 070
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-312 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	39 776
Summa	-1 491 577

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 1 491 577
--	--------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 532 452	2 543 494
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 101	20 379
Summa rörelseintäkter		2 547 553	2 563 873
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 118 571	-1 303 522
Övriga externa kostnader	Not 5	-510 306	-530 616
Personalkostnader	Not 6	-54 234	-41 496
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-382 836	-382 836
Summa rörelsekostnader		-2 065 947	-2 258 471
Rörelseresultat		481 606	305 403
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 7	7 008	7 008
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		542	179
Räntekostnader och liknande resultatposter		-154 086	-159 803
Summa finansiella poster		-146 536	-152 615
Resultat efter finansiella poster		335 070	152 787
Årets resultat		335 070	152 787

Balansräkning

Belopp i kr		2022-06-30	2021-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	12 730 059	13 112 895
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		12 730 059	13 112 895
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	104 413	104 413
Summa finansiella anläggningstillgångar		104 413	104 413
Summa anläggningstillgångar		12 834 472	13 217 308
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	350
Övriga fordringar	Not 11	23 179	23 551
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	102 095	77 887
Summa kortfristiga fordringar		125 274	101 788
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 498 511	917 621
Summa kassa och bank		1 498 511	917 621
Summa omsättningstillgångar		1 623 785	1 019 409
Summa tillgångar		14 458 257	14 236 717

Balansräkning

Belopp i kr	2022-06-30	2021-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	44 011	44 011	
Fond för yttre underhåll	272 225	0	
Summa bundet eget kapital	316 236	44 011	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-1 826 647	-1 707 210	
Årets resultat	335 070	152 787	
Summa fritt eget kapital	-1 491 577	-1 554 423	
Summa eget kapital	-1 175 342	-1 510 412	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	15 028 790	7 497 382
Summa långfristiga skulder		15 028 790	7 497 382
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut (amorteringar samt omförhandlingar lån)	Not 14	124 000	7 779 408
Leverantörsskulder		166 389	166 709
Skatteskulder		3 315	7 835
Övriga skulder	Not 15	33 948	27 264
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	277 157	268 531
Summa kortfristiga skulder		604 808	8 249 746
Summa eget kapital och skulder		14 458 257	14 236 717

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	60
Tillbyggnader	Linjär	30-60
Inventarier	Linjär	Fullt avskrivna

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Årsavgifter, bostäder	1 824 912	1 815 840
Hyror, bostäder	308 196	305 136
Hyror, lokaler	13 964	13 922
Hyror, p-platser	42 000	42 000
Hyror, övriga	2 880	2 880
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-62 499	-46 866
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 150	-1 350
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-9 521	-9 700
Hyses- och avgiftsbortfall, övrigt	-2 880	-2 880
Rabatter	-6 962	0
Bränsleavgifter, bostäder	424 512	424 512
Summa nettoomsättning	2 532 452	2 543 494

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Övriga ersättningar	10 771	8 290
Fakturerade kostnader	0	1 080
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-10	-5
Övriga rörelseintäkter	4 340	11 014
Summa övriga rörelseintäkter	15 101	20 379

Not 4 Driftskostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Underhåll	-39 776	-291 545
Reparationer	-75 215	-59 718
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-91 832	-89 232
Försäkringspremier	-33 085	-32 303
Kabel- och digital-TV	-65 933	-63 894
Återbäring från Riksbyggen	5 900	5 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 263	-3 001
Serviceavtal	0	-15 821
Obligatoriska besiktningar	-12 306	-4 766
Bevakningskostnader	-910	-1 138
Övriga utgifter, köpta tjänster	-64 722	0
Snö- och halkbekämpning	-2 175	0
Drift och förbrukning, övrigt	0	-13 643
Förbrukningsinventarier	-2 770	-3 610
Vatten	-133 646	-139 931
Fastighetsel	-99 553	-102 193
Uppvärmning	-402 008	-403 118
Sophantering och återvinning	-89 654	-81 607
Förvaltningsarvode drift	-7 625	-3 700
Summa driftskostnader	-1 118 571	-1 303 522

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Förvaltningsarvode administration	-432 987	-460 538
IT-kostnader	-20 712	-27 289
Arvode, yrkesrevisorer	-16 800	-19 625
Övriga förvaltningskostnader	-16 620	-6 594
Kreditupplysningar	-4 583	-3 141
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 950	-8 293
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-100	0
Medlems- och föreningsavgifter	-3 360	-3 360
Bankkostnader	-2 194	-1 776
Summa övriga externa kostnader	-510 306	-530 616

Not 6 Personalkostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Styrelsearvoden	-11 900	-11 850
Sammanträdesarvoden	-28 700	-18 150
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-1 200
Övriga personalkostnader	-500	0
Sociala kostnader	-13 134	-10 296
Summa personalkostnader	-54 234	-41 496

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Utdelning på andelar i Intresseföreningen	7 008	7 008
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7 008	7 008

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-06-30	2021-06-30
Vid årets början		
Byggnader	986 270	986 270
Mark	39 000	39 000
Tillkommande utgifter	19 951 890	19 951 890
	20 977 160	20 977 160
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	20 977 160	20 977 160

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-986 270	-986 270
Tillbyggnader	-6 877 995	-6 495 159
	-7 864 265	-7 481 429

Årets avskrivningar

Årets avskrivning tillkommande utgifter	-382 836	-382 836
	-382 836	-382 836

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-8 247 101** **-7 864 265****Restvärde enligt plan vid årets slut****12 730 059** **13 112 895****Varav**

Mark	39 000	39 000
Tillkommande utgifter	12 691 059	13 073 895

Taxeringsvärden

Bostäder	35 000 000	29 200 000
Lokaler	1 892 000	1 920 000

Totalt taxeringsvärde**36 892 000** **31 120 000***varav byggnader*

25 929 000 22 055 000

varav mark

10 963 000 9 065 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-06-30	2021-06-30
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	39 964	39 964
	39 964	39 964
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	39 964	39 964
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-39 964	-39 964
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2022-06-30	2021-06-30
145 st garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen samt en andel á 500 kr	73 000	73 000
Övriga finansiella instrument	31 413	31 413
Summa andra långfristiga fordringar	104 413	104 413

Not 11 Övriga fordringar

	2022-06-30	2021-06-30
Skattekonto	23 179	23 551
Summa övriga fordringar	23 179	23 551

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	16 710	16 375
Förutbetalda driftkostnader	11 917	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	52 890	36 958
Förutbetald kabel-tv-avgift	15 162	15 301
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 875	3 844
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 541	5 410
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	102 095	77 887

Not 13 Kassa och bank

	2022-06-30	2021-06-30
Transaktionskonto	1 498 511	917 621
Summa kassa och bank	1 498 511	917 621

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-06-30	2021-06-30
Inteckningslån	15 152 790	15 276 790
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-	-7 699 408
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-124 000	-80 000
Långfristig skuld vid årets slut	15 028 790	7 497 382

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,59%	2024-12-30	7 577 382,00	0,00	80 000,00	7 497 382,00
NORDEA	0,59%	2022-06-15	5 720 167,00	-5 720 167,00	0,00	0,00
NORDEA	3,93%	2027-06-16	0,00	5 720 167,00	0,00	5 720 167,00
STADSHYPOTEK	1,10%	2021-09-01	1 979 241,00	-1 979 241,00	0	0
STADSHYPOTEK	0,85%	2026-09-01	0,00	1 979 241,00	44 000,00	1 935 241,00
Summa			15 276 790,00	0,00	124 000,00	15 152 790,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 124 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 496 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 14 532 790 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 15 Övriga skulder

	2022-06-30	2021-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	9 011	9 011
Skuld sociala avgifter och skatter	24 937	18 253
Summa övriga skulder	33 948	27 264

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Upplupna räntekostnader	9 991	953
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	16 056	15 887
Upplupna elkostnader	6 854	5 736
Upplupna vattenavgifter	11 381	11 715
Upplupna värmekostnader	19 168	18 111
Upplupna kostnader för renhållning	6 904	6 505
Upplupna kostnader för administration	0	5 577
Upplupna revisionsarvoden	16 800	17 200
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 100	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	187 902	186 847
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	277 157	268 531

Not 17 Ställda säkerheter

	2022-06-30	2021-06-30
Fastighetsinteckning	17 736 800	17 736 800

Not 18 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Inga händelser som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomi har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Anna Oleksy

Lasse Essevius

Öyvind Lauritzen

Magnus Lövgren

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Sara Ryfors
Auktoriserad revisor

