

# Årsredovisning

2022-07-01 – 2023-06-30

Riksbyggen Brf Boråshus nr 4  
Org nr: 764500–3661





---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf Boråshus  
nr 4 har härmed upprättat  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2022-07-01 till 2023-06-30

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 4 209 810 kr.

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. Förändringen beror till stor del på ökade reparationskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 49% till 67%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 316% till 161%.

I resultatet ingår avskrivningar med 808 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -372 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Tryffeln 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	Antal	Dessutom tillkommer	Antal
2 rum och kök	47	Antal p-platser	35
3 rum och kök	13	Antal lokaler	1
4 rum och kök	2		



Total tomtarea	6 392 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	3 451 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	50 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	55 600 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	55 600 000 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	Teknisk- och Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Schindlers hiss	Hisservice
Tele2	Kabel-TV
Lås Team	Serviceavtal porttelefoner



### 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 261 tkr och planerat underhåll för 1 090 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 9 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 17 434 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1937 tkr (553 kr/m<sup>2</sup>).

För de närmaste 30 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 26 124 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 871 tkr (249 kr/m<sup>2</sup>).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 839 tkr (240 kr/m<sup>2</sup>.) enligt budget.

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

### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte	1990
Fönsterbyte	1990
Fasadputsning	1990
Balkongrenovering	1990
Takrenovering	1986
Målning trapphus	2016
Byte dörrar & lås	2016
Målning fasader	2019
Anläggning av p-platser samt inst. av stolpbelysning	2020

### Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Installationer	1 069
Underhållsadministration enligt avtal	21

### Planerat underhåll

	År
Takrenovering	2024
Fönsterbyte	2026
Balkongrenovering	2026–2028
Stambyte	2040



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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Camilla Morin	Ordförande	2024
Paria Sabzandam	Vice ordförande	2023
Gunnar Oja	Ledamot	2023
Magnus Lövgren	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Bajro Hajiric	Suppleant	2023
Daniel Åkerström	Suppleant	2024
Leif Karlsson	Suppleant	2023

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Sara Ryfors, KPMG AB	Auktoriserad revisor	2023
Jan Henriksson	Förtroendevald revisor	2023

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Frida Akmaz	2023

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Camilla Morin	2023
Ulla-Britt Pettersson	2023

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret 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 82 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 81 personer.

Föreningen har inte antagit budget för nästa år och har därmed inte tagit beslut gällande årsavgifterna.

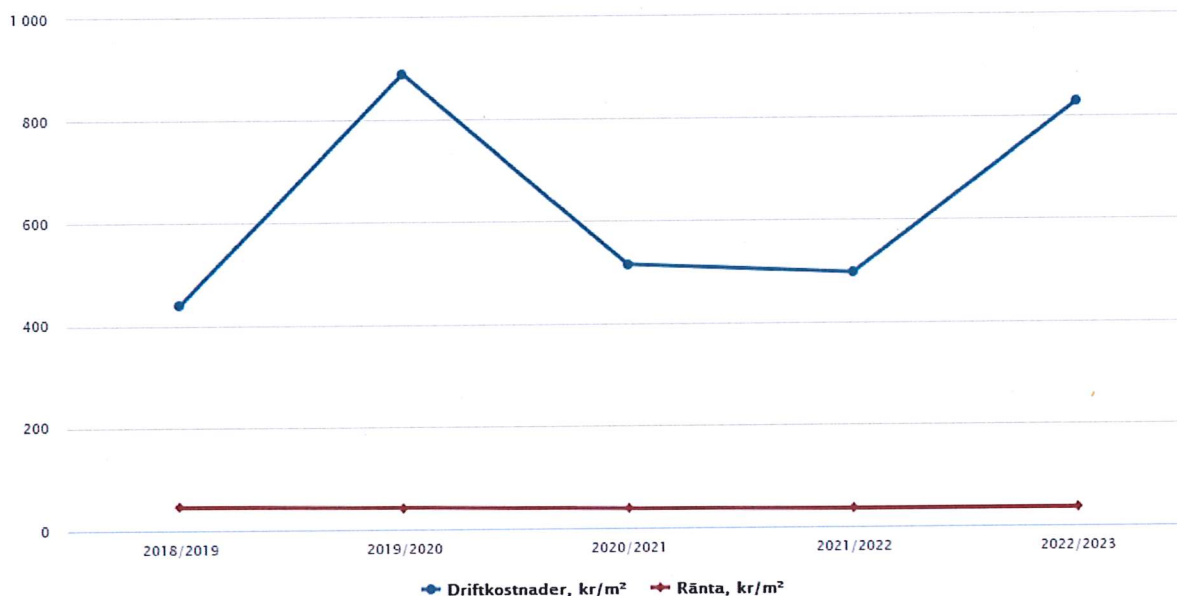
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 742 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8.)



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	3 179	3 160	3 129	3 100	3 062
Resultat efter finansiella poster	-1 180	-24	10 278	-1 087	441
Soliditet %	44	48	47	0	8
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	161	316	280	220	324
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	67	49	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	742	735	728	721	710
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	829	497	515	890	439
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	35	35	38	42	45
Lån, kr/m <sup>2</sup>	2 958	3 028	3 099	3 169	3 239



**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 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	51 500	1 552 021	8 622 555	-24 140
Disposition enl. årsstämmobeslut			-24 140	24 140
Reservering underhållsfond		839 000	-839 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 090 137	1 090 137	
Årets resultat				-1 180 013
Vid årets slut	51 500	1 300 884	8 849 552	-1 180 013

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	8 598 415
Årets resultat	-1 180 013
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-839 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 090 137
<b>Summa</b>	<b>7 669 540</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** 7 669 540

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-07-01	2021-07-01
		2023-06-30	2022-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 179 265	3 159 980
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 323	28 038
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 189 588</b>	<b>3 188 018</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 902 601	-1 739 808
Övriga externa kostnader	Not 5	-492 548	-494 121
Personalkostnader	Not 6	-66 292	-55 547
Avskrivningar av materiella och anläggningstillgångar	Not 7	-808 062	-808 062
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 269 503</b>	<b>-3 097 538</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 079 915</b>	<b>90 480</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 870	8 976
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 974	14
Räntekostnader och liknande resultatposter		-120 942	-123 610
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-100 098</b>	<b>-114 620</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 180 013</b>	<b>-24 140</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 180 013</b>	<b>-24 140</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 9	17 682 979	18 491 041
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 10	0	141 996
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>17 682 979</b>	<b>18 633 037</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	93 500	93 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>93 500</b>	<b>93 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>17 776 479</b>	<b>18 726 537</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	Not 12	9 641	6 542
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	129 614	120 924
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>139 255</b>	<b>127 466</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 777 059	2 554 178
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 777 059</b>	<b>2 554 178</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 916 314</b>	<b>2 681 644</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>20 692 794</b>	<b>21 408 181</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2023-06-30	2022-06-30	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	51 500	51 500	
Fond för yttre underhåll	1 300 883	1 552 021	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>1 352 383</b>	<b>1 603 521</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	8 849 552	8 622 555	
Årets resultat	-1 180 013	-24 140	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>7 669 540</b>	<b>8 598 415</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>9 021 923</b>	<b>10 201 936</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	7 310 027	5 726 303
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 310 027</b>	<b>5 726 303</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut (amorteringar samt omförhandlingar lån)	Not 14	3 046 276	4 876 276
Leverantörsskulder		346 768	220 189
Skatteskulder		7 306	5 665
Övriga skulder	Not 15	822	17 315
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	959 672	360 497
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 360 844</b>	<b>5 479 942</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>20 692 794</b>	<b>21 408 181</b>



---

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	60
Tillkommande utgifter	Linjär	8,10 & 30

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Årsavgifter, bostäder	2 561 532	2 536 410
Hyror, lokaler	24 250	23 700
Hyror, p-platser	65 400	65 270
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-12 250	-12 100
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-12 987	-6 620
Bränsleavgifter, bostäder	553 320	553 320
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 179 265</b>	<b>3 159 980</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Övriga ersättningar	9 907	24 364
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-1
Övriga rörelseintäkter	420	3 675
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>10 323</b>	<b>28 038</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Underhåll	-1 090 137	-230 981
Reparationer	-267 298	-159 294
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-97 962	-94 178
Försäkringspremier	-47 749	-45 229
Kabel- och digital-TV	-55 743	-68 081
Återbäring från Riksbyggen	4 700	6 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-20 972	0
Serviceavtal	-106 125	0
Obligatoriska besiktningar	-31 157	-95 283
Bevakningskostnader	-14 525	-455
Snö- och halkbekämpning	-101 056	0
Förbrukningsinventarier	-2 895	-1 233
Vatten	-158 878	-154 837
Fastighetsel	-157 909	-121 091
Uppvärmning	-533 622	-536 811
Sophantering och återvinning	-210 576	-231 935
Förvaltningsarvode drift	-10 697	-6 602
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 902 601</b>	<b>-1 739 808</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Förvaltningsarvode administration	-417 356	-435 414
IT-kostnader	-10 665	-10 851
Företagsförsäkringar	0	-388
Arvode, yrkesrevisorer	-18 350	-16 125
Övriga förvaltningskostnader	-25 091	-1 612
Kreditupplysningar	-75	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 705	-20 307
Telefon och porto	-4 272	-5 766
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-4
Medlems- och föreningsavgifter	-3 720	-3 720
Bankkostnader	-4 100	66
Övriga externa kostnader	-214	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-492 548</b>	<b>-494 121</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Lön till kollektivanställda	-13 104	-13 860
Styrelsearvoden	-14 200	-12 500
Sammanträdesarvoden	-21 600	-14 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 100	-4 200
Pensionskostnader	749	-592
Sociala kostnader	-14 038	-9 995
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-66 292</b>	<b>-55 547</b>

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

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Avskrivning Byggnader	-763 947	-763 947
Avskrivningar tillkommande utgifter	-44 115	-44 115
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-808 062</b>	<b>-808 062</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	1 870	8 976
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>1 870</b>	<b>8 976</b>



**Not 9 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	33 550 000	33 550 000
Mark	46 365	46 365
Tillkommande utgifter	1 308 990	1 308 990
	<b>34 905 355</b>	<b>34 905 355</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>34 905 355</b>	<b>34 905 355</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-15 214 165	-14 450 218
Tillkommande utgifter	-1 200 149	-1 156 034
	<b>-16 414 314</b>	<b>-15 606 252</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-763 947	-763 947
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-44 115	-44 115
	<b>-808 062</b>	<b>-808 062</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-17 222 376</b>	<b>-16 414 314</b>
<b>Ackumulerade upp- och nedskrivningar</b>		
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>17 682 979</b>	<b>18 491 041</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	17 571 889	18 335 835
Mark	46 365	46 365
Tillkommande utgifter	64 726	108 841
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	55 600 000	55 600 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>55 600 000</b>	<b>55 600 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>41 000 000</i>	<i>41 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>14 600 000</i>	<i>14 600 000</i>

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

	2023-06-30	2022-06-30
<b>Vid årets början</b>	141 996	0
Installation av porttelefon	0	141 996
Omklassificering	-141 996	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>141 996</b>





**Not 11 Långfristiga fordringar**

	2023-06-30	2022-06-30
186 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	93 500	93 500
<b>Summa långfristiga fordringar</b>	<b>93 500</b>	<b>93 500</b>

**Not 12 Övriga fordringar**

	2023-06-30	2022-06-30
Skattekonto	9 641	6 542
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>9 641</b>	<b>6 542</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna ränteintäkter	1 952	0
Förutbetalda försäkringspremier	24 906	22 844
Förutbetalt förvaltningsarvode	97 813	63 144
Förutbetald kabel-tv-avgift	3 319	11 687
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	686
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 625	22 563
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>129 614</b>	<b>120 924</b>

**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	10 356 303	10 602 579
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 800 000	-4 876 276
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-246 276	0
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>7 310 027</b>	<b>5 726 303</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,97%	2024-06-01	3 000 000,00	0,00	100 000,00	2 900 000,00
STADSHYPOTEK	4,73%	2025-06-30	4 630 000,00	0,00	0,00	4 630 000,00
STADSHYPOTEK	0,99%	2026-03-30	2 972 579,00	0,00	146 276,00	2 826 303,00
<b>Summa</b>			<b>10 602 579,00</b>	<b>0,00</b>	<b>246 276,00</b>	<b>10 356 303,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 246 276 kr samt omförhandla ett lån på 2 800 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 7 310 027 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.



**Not 15 Övriga skulder**

	2023-06-30	2022-06-30
Skuld sociala avgifter och skatter	562	17 055
Hyses- och avgiftsskuld	260	260
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>822</b>	<b>17 315</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna sociala avgifter	12 097	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	12 057	10 407
Upplupna elkostnader	12 228	8 370
Upplupna vattenavgifter	20 938	4 190
Upplupna värmekostnader	21 036	23 512
Upplupna kostnader för renhållning	11 743	27 534
Upplupna revisionsarvoden	5 350	4 000
Upplupna styrelsearvoden	38 500	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	567 813	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	257 911	282 484
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>959 672</b>	<b>360 497</b>

**Not 17 Ställda säkerheter**

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckningar	35 918 000	35 918 000

**Not 18 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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



## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Camilla Morin

\_\_\_\_\_  
Paria Sabzandam

\_\_\_\_\_  
Magnus Lövgren

\_\_\_\_\_  
Gunnar Oja

Vår revisionsberättelse har lämnats

\_\_\_\_\_  
Sara Ryfors  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB

\_\_\_\_\_  
Jan Henriksson  
Förtroendevald revisor



---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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](http://www.riksbyggen.se)



# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Boråshus nr 4 för räkenskapsåret 2022-07-01—2023-06-30.

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 2023 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 revisionssed 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 revisionssed 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 iverkliga verksamheten.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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 4 för räkenskapsåret 2022-07-01—2023-06-30 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 förtlöpa 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 revisionssed 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 revisionssed 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

Sara Ryfors  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB

Jan Henriksson  
Förtroendevald revisor

