

Årsredovisning

2022-07-01 – 2023-06-30

Riksbyggen BRF Boråshus nr 7
Org nr: 764500-3646



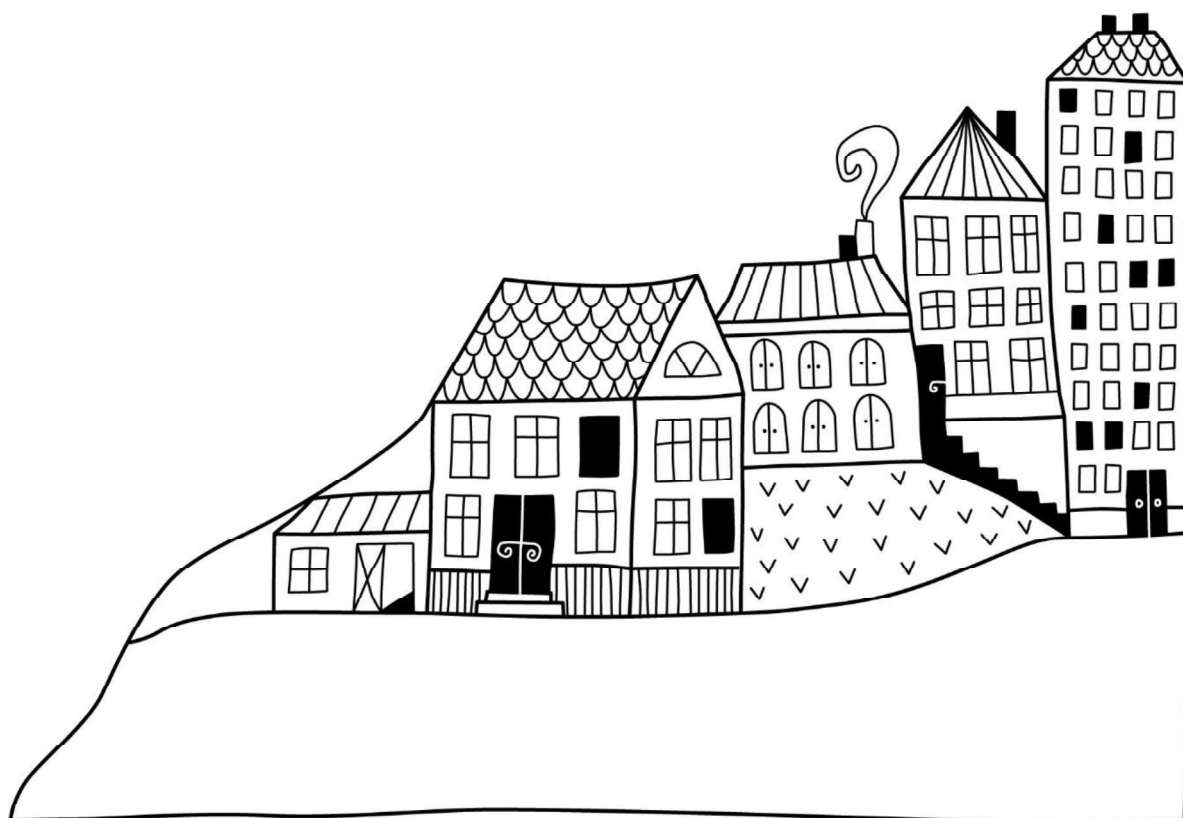


Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF
Boråshus nr 7 får härmed upprätta
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.

Föreningen har sitt säte i Borås kommun.

Årets resultat blev sämre främst pga. högre kostnader för reparationer, underhåll, övrig drift och räntor.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 268% till 250%.

I resultatet ingår avskrivningar med 383 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 102 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 36 892 000 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 323 tkr och planerat underhåll för 183 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
Huskropp utvändigt	2021

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Bostäder	5 tkr
Installationer	3 tkr
Huskropp utvändigt	119 tkr
Markytor	7 tkr
Garage och p-platser	50 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	2024
Öyvind Lauritzen	Vice ordförande	2024
Sophia Wennersten	Ledamot	2023
Magnus Lövgren	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ali Hassani	Suppleant	2024
Lezan Rasol	Suppleant	2023
Una-Maria Naxthon	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2023

Valberedning

Styrelsen
Lasse Essevius
Sophia Wennersten
Öyvind Lauritzen

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 64 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 63 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-02-01 då den höjdes med 4 %. Avgiften för studentrummen höjdes senast 2023-01-01 med 4 %.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 756 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)



Styrelsen har ordet

Under det senaste året har styrelsen träget arbetat för föreningens bästa i åtanke. Styrelsen har varje månad samlats för möten där både akuta ärenden och mindre akuta ärenden har behandlats. Fokus har varit att i det korta perspektivet så ska styrelsearbetet gynna föreningens nuvarande medlemmar men även lyfta blicken så att även potentiella nya medlemmar ska gynnas.

Under året har styrelsen bl.a. förhandlat fram ett avtal med internetleverantören Bahnhof. Genom avtalet har nu föreningens medlemmar tillgång till gratis och snabbt internet då föreningen tar hela kostnaden för bredbandet.

Styrelsens miljöarbete har under året huvudsakligen bestått av två projekt:

Det första projektet var inköp av tre st sopkärl för matavfall (i bruna papperspåsar).

Det andra projektet var installationen av sex st ledningsstolpar för elbilar.

Föreningen valde att göra om sex st befintliga p-platser till sex st till laddplatser. Laddstolparna är öppna för föreningens medlemmar, samt allmänheten, att använda. Föreningen får en betydande del av intäkterna från laddstolparna vilket tillsammans med ett bidrag från Naturvårdsverket är positivt för föreningens ekonomi samt för miljön.

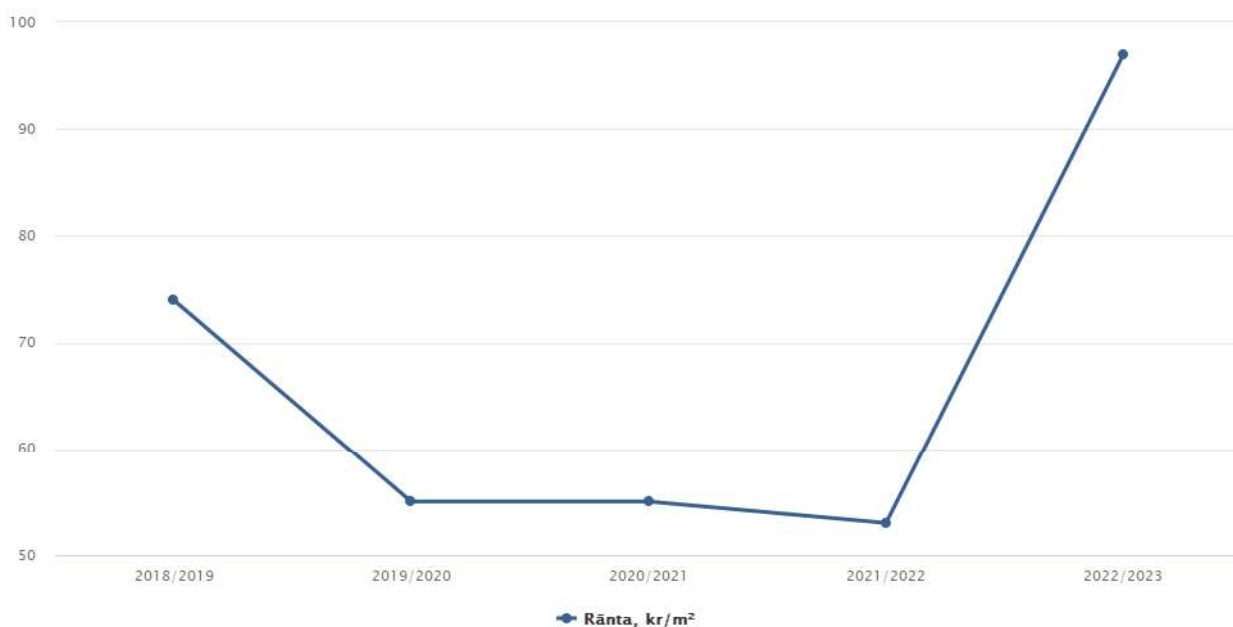
Andra projekt som ligger i pipelinen är nedanstående:

- Installation av 1–2 st motorvärmare eftersom de två p-platserna som hade uttag för motorvärmare försvann i samband med de nya laddplatserna kom till.
- Renovering av föreningens träningslokal/Gym.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	2 600	2 532	2 543	2 512	2 491
Resultat efter finansiella poster	-281	335	153	-794	-2 418
Soliditet %	-10	-8	-11	-12	-6
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	251	268	172	100	172
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	251	268	12	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	756	744	740	733	729
Ränta, kr/m ²	97	53	55	55	74
Lån, kr/m ²	5 138	5 180	5 223	5 265	5 308



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 beskattade 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	272 225	-1 826 647	335 070
Disposition enl. årsstämmobeslut			335 070	-335 070
Reservering underhållsfond		312 000	-312 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-182 601	182 601	
Årets resultat				-280 722
Vid årets slut	44 011	401 624	-1 620 976	-280 722

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 491 577
Årets resultat	-280 722
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-312 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	182 601
Summa	-1 901 699

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 1 901 699

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 599 732	2 532 452
Övriga rörelseintäkter	Not 3	28 503	15 101
Summa rörelseintäkter		2 628 235	2 547 553
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 734 035	-1 118 571
Övriga externa kostnader	Not 5	-451 502	-510 306
Personalkostnader	Not 6	-67 594	-54 234
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-382 836	-382 836
Summa rörelsekostnader		-2 635 966	-2 065 947
Rörelseresultat		-7 731	481 606
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 7	1 460	7 008
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 096	542
Räntekostnader och liknande resultatposter		-284 547	-154 086
Summa finansiella poster		-272 991	-146 536
Resultat efter finansiella poster		-280 722	335 070
Årets resultat		-280 722	335 070



Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	12 347 222	12 730 059
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	0	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 10	49 069	0
Summa materiella anläggningstillgångar		12 396 292	12 730 059
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	104 413	104 413
Summa finansiella anläggningstillgångar		104 413	104 413
Summa anläggningstillgångar		12 500 705	12 834 472
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	28 589	23 179
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	144 687	102 095
Summa kortfristiga fordringar		173 276	125 274
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 407 165	1 498 511
Summa kassa och bank		1 407 165	1 498 511
Summa omsättningstillgångar		1 580 441	1 623 785
Summa tillgångar		14 081 146	14 458 257



Balansräkning

Belopp i kr	2023-06-30	2022-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	44 011	44 011	
Fond för yttre underhåll	401 624	272 225	
Summa bundet eget kapital	445 635	316 236	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-1 620 977	-1 826 647	
Årets resultat	-280 722	335 070	
Summa fritt eget kapital	-1 901 699	-1 491 577	
Summa eget kapital	-1 456 064	-1 175 342	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	14 904 790	15 028 790
Summa långfristiga skulder		14 904 790	15 028 790
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	124 000	124 000
Leverantörsskulder		146 581	166 389
Skatteskulder		6 675	3 315
Övriga skulder	Not 16	8 321	33 948
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	346 843	277 157
Summa kortfristiga skulder		632 420	604 808
Summa eget kapital och skulder		14 081 146	14 458 257



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

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Årsavgifter, bostäder	1 854 950	1 824 912
Hyror, bostäder	305 345	308 196
Hyror, lokaler	14 292	13 964
Hyror, p-platser	42 000	42 000
Hyror, övriga	2 880	2 880
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-37 234	-62 499
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 100	-2 150
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-9 062	-9 521
Hyses- och avgiftsbortfall, övrigt	-2 880	-2 880
Rabatter	0	-6 962
Bränsleavgifter, bostäder	431 541	424 512
Summa nettoomsättning	2 599 732	2 532 452

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Övriga ersättningar	12 992	10 771
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-10
Övriga rörelseintäkter	15 514	4 340
Summa övriga rörelseintäkter	28 503	15 101

Not 4 Driftskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Underhåll	-182 601	-39 776
Reparationer	-323 423	-75 215
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-94 761	-91 832
Försäkringspremier	-34 929	-33 085
Kabel- och digital-TV	-114 032	-65 933
Återbäring från Riksbyggen	4 600	5 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-9 705	-3 263
Serviceavtal	-11 501	0
Obligatoriska besiktningar	-23 723	-12 306
Bevakningskostnader	0	-910
Övriga utgifter, köpta tjänster	-40 006	-64 722
Snö- och halkbekämpning	-90 856	-2 175
Förbrukningsinventarier	-14 169	-2 770
Vatten	-148 667	-133 646
Fastighetsel	-111 180	-99 553
Uppvärmning	-414 735	-402 008
Sophantering och återvinning	-100 774	-89 654
Förvaltningsarvode drift	-23 574	-7 625
Summa driftskostnader	-1 734 035	-1 118 571

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Förvaltningsarvode administration	-384 009	-432 987
IT-kostnader	-17 922	-20 712
Arvode, yrkesrevisorer	-18 450	-16 800
Övriga förvaltningskostnader	-4 675	-16 620
Kreditupplysningar	-2 573	-4 583
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 891	-12 950
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-100
Medlems- och föreningsavgifter	-3 360	-3 360
Bankkostnader	-2 356	-2 194
Övriga externa kostnader	-8 267	0
Summa övriga externa kostnader	-451 502	-510 306

Not 6 Personalkostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Styrelsearvoden	-11 900	-11 900
Sammanträdesarvoden	-26 400	-28 700
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-13 590	0
Övriga personalkostnader	0	-500
Sociala kostnader	-15 704	-13 134
Summa personalkostnader	-67 594	-54 234



Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Utdelning på andelar i Intresseföreningen	1 460	7 008
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 460	7 008

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
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	-7 260 831	-6 877 995
	-8 247 101	-7 864 265

Årets avskrivningar

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

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-8 629 937	-8 247 101
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Mark	39 000	39 000
Tillkommande utgifter	12 308 222	12 691 059

Taxeringsvärden

Bostäder	35 000 000	35 000 000
Lokaler	1 892 000	1 892 000

Totalt taxeringsvärde

	36 892 000	36 892 000
<i>varav byggnader</i>	<i>25 929 000</i>	<i>25 929 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>10 963 000</i>	<i>10 963 000</i>



Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	39 964	39 964
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-39 964	-39 964
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 10 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2023-06-30	2022-06-30
Laddstolpar	49 069	0
Summa Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	49 069	0

Not 11 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 12 Övriga fordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Skattekonto	28 589	23 179
Summa övriga fordringar	28 589	23 179

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	18 218	16 710
Förutbetalda driftkostnader	0	11 917
Förutbetalt förvaltningsarvode	109 219	52 890
Förutbetald kabel-tv-avgift	16 814	15 162
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	436	1 875
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	3 541
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	144 687	102 095

Not 14 Kassa och bank

	2023-06-30	2022-06-30
Transaktionskonto	1 407 165	1 498 511
Summa kassa och bank	1 407 165	1 498 511



Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	15 028 790	15 152 790
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-124 000	-124 000
Långfristig skuld vid årets slut	14 904 790	15 028 790

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	7 497 382,00	0,00	80 000,00	7 417 382,00
STADSHYPOTEK	0,85%	2026-09-01	1 935 241,00	0,00	44 000,00	1 891 241,00
NORDEA	3,93%	2027-06-16	5 720 167,00	0,00	0,00	5 720 167,00
Summa			15 152 790,00	0,00	124 000,00	15 028 790,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 124 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Not 16 Övriga skulder

	2023-06-30	2022-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	8 321	9 011
Skuld sociala avgifter och skatter	0	24 937
Summa övriga skulder	8 321	33 948

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna sociala avgifter	12 034	0
Upplupna räntekostnader	9 367	9 991
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	16 056
Upplupna elkostnader	7 332	6 854
Upplupna vattenavgifter	12 194	11 381
Upplupna värmekostnader	18 671	19 168
Upplupna kostnader för renhållning	8 870	6 904
Upplupna revisionsarvoden	18 000	16 800
Upplupna styrelsearvoden	38 300	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 394	2 100
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	216 682	187 902
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	346 843	277 157

Not 18 Ställda säkerheter

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckning	17 736 800	17 736 800

Not 19 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Sophia Wennersten

Anna Oleksy

Lasse Essevius

Öyvind Lauritzen

Magnus Lövgren

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Sara Ryfors
Auktoriserad revisor

