

Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

Riksbyggen Brf Boråshus nr 4
Org nr: 764500-3661



Under det gångna året...

Boråshus 4 har under det senaste bokslutsåret försökt att över vår kostnadsbild arbetat med att omplacera 2 st. lån. Det har varit en spännande. Då det ena hade en ränta på ca 1 procent och det andra låg på ca 4,7%. Föreningen beslutade att vi skulle binda båda. Det slutade med att båda fick runt 2,7%. Detta innebär att vi ungefär samma kostnad för dessa lån, skönt. Under året har OVK, Obligatorisk Ventilationskontroll, färdigställts. Under året har vi också kunnat avsluta besiktigt arbetet med översyn av vår allmänna belysning. Där har utbyte av gamla lyskällor till dito led skett. Samtidigt har all styrning av belysning effektiviserats. Vi har också försökt se över våra behov för den närmaste framtiden gällande tak, fönster och balkongplattor. Här har vi lite att jobba med nästa år.

De kommande 5 åren...

Föreningen har i vår underhållsplan med att vi skall utföra takbyte med start nästa bokslutsår. Våra tak är i relativt bra skick och kommer att skrapas och behandlas med svamp- och mossdödande behandling för att hindra påväxt. Även fönster och balkonger finns med i vår närmaste framtid, i planerat underhåll. Vi kommer att jobba med båda. Vad åtgärderna kommer vi att utreda. Fönster måste underhållas snart, dock är byte ett onödigt kostsamt alternativ, både ekonomiskt miljömässigt.

Ordföranden har ordet... Vi har under året jobbat med att göra fler delaktiga i vår verksamhet. Vid senaste årsstämman ökade styrelsen med 2 personer. Vi har också haft träffar i trädgården, med bl. a. lite gemensamt jobb i området för de som vill vara med, inget tvång. Ett sätt att bli lite mer delaktig i föreningen. Det visar sig dock vara svårt att locka medlemmarna utanför lägenhetsdörren. Det har tagits fram ett infobladd som vi hoppas skall ge medlemmarna lite bättre information. Arbetet kommer att fortsätta i försök att få fler delaktiga.

Styrelsen genom Per Heiman

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf Boråshus
nr 4 får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2024-07-01 till 2025-06-30

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, nuvarande ekonomisk plan registrerades 1990-02-19 och nuvarande stadgar registrerades 2024-12-12.

Föreningen har sitt säte i Borås kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år. Förändringen beror till främst på minskade underhållskostnader.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 785 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 550 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Tryffeln 2-6 i Borås Kommun. På fastigheten finns fem byggnader med 62 lägenheter samt en lokal uppförda. Byggnaderna är uppförda 1944. Fastighetens adress är Tomtegatan 13-21 i Borås.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning

2 rum och kök	47 st
3 rum och kök	13 st
4 rum och kök	2 st

Dessutom tillkommer

P-platser	49 st
Lokaler	1 st

Total tomtarea 6 392 m²
Total bostadsarea 3 451 m²



Årets taxeringsvärde	51 200 000 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 älvborg. 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
Schindler 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 112 tkr och planerat underhåll för 275 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmissigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningen uppdaterade sin aktuella underhållsplan i september 2024.

För de närmaste 10 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 17 037 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 704 tkr (494 kr/m²).

För de närmaste 30 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 29 491 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 983 tkr (285 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 871 tkr (249 kr/m²), i enlighet med den rekommenderade avsättningen på evig sikt.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.



Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte	1990
Fönsterbyte	1990
Fasadputsning	1990
Balkongreovering	1990
Takreovering	1986
Målning trapphus	2016
Byte dörrar & lås	2016
Målning fasader	2019
Anläggning av p-platser samt installation av stolpbelysning	2020
Installation porttelefon	2022
Underhåll hiss	2022
Byte armaturer	2023
Kabelbyte dörrlås	2023
Fläktbyte	2023
Installation porttelefon	2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer, ventilation	205 tkr
Huskropp utvändigt - hängrännor	70 tkr

Planerat underhåll

	År
Takunderhåll	2026-2027
Balkongunderhåll	2030
Hissbyte	2032



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Heiman	Ordförande	2025
Daniel Åkerström	Vice ordförande	2026
Daniel Wiik	Ledamot	2026
Gunnar Oja	Ledamot	2025
Jan Ericsson	Ledamot	2026
Magnus Lövgren	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bajro Hajiric	Suppleant	2025
Johanna Wiik	Suppleant	2026
Leif Karlsson	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Azets Revision & Rådgivning AB	Auktoriserad revisor	2025
Jan Henriksson	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lena Ljunggren	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Charlotte Silverlod	2025
Anita Jacklin	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har nya stadgar antagits.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 79 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 78 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2025-03-01 då den höjdes med 6%.

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

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 1 028 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	3 629	3 335	3 179	3 160	3 129
Resultat efter finansiella poster*	-234	-944	-1 180	-24	10 278
Soliditet %*	43	42	44	48	47
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	98	97	98	97	23
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 028	947	903	895	888
Driftkostnader kr/kvm	591	778	829	497	521
Energikostnad kr/kvm*	306	278	246	232	267
Sparande kr/kvm*	239	215	208	290	3 242
Ränta kr/kvm	96	80	34	35	38
Skuldsättning kr/kvm*	2 859	2 930	3 001	3 072	3 144
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 859	2 930	3 001	3 072	3 144
Räntekänslighet %*	2,8	3,1	3,3	3,4	3,5

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Uppllysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2024-2025. Framtida ekonomiska åtaganden kommer finansieras med justeringar av avgifter

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	51 500	1 233 799	7 736 623	-944 534
Disposition enl. årsstämmobeslut			-944 534	944 534
Reservering underhållsfond		875 000	-875 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-275 255	275 255	
Årets resultat				-234 147
Vid årets slut	51 500	1 833 545	6 192 344	-234 147

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	6 792 090
Årets resultat	-234 147
Årets fondreservering enligt stadgarna	-875 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	275 255
Summa	5 958 198

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **5 958 198**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 628 833	3 335 388
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 860	10 461
Summa rörelseintäkter		3 630 693	3 345 849
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 067 384	-2 722 741
Övriga externa kostnader	Not 5	-618 682	-462 072
Personalkostnader	Not 6	-58 543	-45 332
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-784 548	-778 691
Summa rörelsekostnader		-3 529 157	-4 008 837
Rörelseresultat		101 536	-662 987
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	374	247
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-336 057	-281 793
Summa finansiella poster		-335 683	-281 546
Resultat efter finansiella poster		-234 147	-944 534
Årets resultat		-234 147	-944 534



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	16 129 506	16 906 242
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	146 484	154 297
Summa materiella anläggningstillgångar		16 275 990	17 060 538
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	93 500	93 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		93 500	93 500
Summa anläggningstillgångar		16 369 490	17 154 038
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	58 507	0
Övriga fordringar	Not 14	11 048	10 874
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	199 160	349 641
Summa kortfristiga fordringar		268 715	360 515
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 715 015	1 564 331
Summa kassa och bank		1 715 015	1 564 331
Summa omsättningstillgångar		1 983 730	1 924 846
Summa tillgångar		18 353 221	19 078 884



Balansräkning

Belopp i kr	2025-06-30	2024-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	51 500	51 500	
Fond för yttre underhåll	1 833 545	1 233 800	
Summa bundet eget kapital	1 885 045	1 285 300	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	6 192 345	7 736 623	
Årets resultat	-234 147	-944 534	
Summa fritt eget kapital	5 958 198	6 792 090	
Summa eget kapital	7 843 243	8 077 389	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	6 981 017	2 533 751
Summa långfristiga skulder		6 981 017	2 533 751
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	2 885 734	7 576 276
Leverantörsskulder		201 569	490 558
Skatteskulder		13 624	9 848
Övriga skulder		0	260
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	428 035	390 802
Summa kortfristiga skulder		3 528 961	8 467 744
Summa eget kapital och skulder		18 353 221	19 078 884



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	101 536	-662 987
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	784 548	778 691
	886 084	115 704
Erhållen ränta	374	2 199
Erlagd ränta	-340 154	-272 026
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	546 304	-154 123
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	91 800	-223 472
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-244 144	-432 607
Kassaflöde från den löpande verksamheten	393 961	-810 202
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	-156 250
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-156 250
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-243 276	-246 276
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-243 276	-246 276
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	150 685	-1 212 728
Likvida medel vid årets början	1 564 331	2 777 059
Likvida medel vid årets slut	1 715 015	1 564 331



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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.

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas (årsavgifter, avgifter för p-platser och förråd), har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhets år i flerårsöversikten.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	60
Tillkommande utgifter	Linjär	8, 10 & 30
Laddstolpar	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	2 926 256	2 715 204
Hyror, lokaler	24 300	24 300
Hyror, p-platser	74 320	71 545
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-12 300	-12 300
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-12 970	-16 681
Bränsleavgifter, bostäder	553 320	553 320
Elavgifter*	68 270	0
Övriga ersättningar*	7 643	5 974
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar*	-5	-7
Summa nettoomsättning	3 628 833	3 341 355

*Låg under not 3 föregående år

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Övriga rörelseintäkter	1 860	540
Försäkringsersättningar	0	3 954
Summa övriga rörelseintäkter	1 860	4 494

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-275 255	-909 084
Reparationer	-112 129	-144 140
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-106 888	-101 060
Försäkringspremier	-57 145	-51 302
Kabel- och digital-TV	-49 752	-51 168
Återbäring från Riksbyggen	1 900	500
Serviceavtal	-111 078	-97 749
Obligatoriska besiktningar	-11 005	-34 035
Bevakningskostnader	0	-1 400
Snö- och halkbekämpning	-119 638	-191 386
Förbrukningsinventarier	-8 465	-1 958
Fordons- och maskinkostnader	-1 784	0
Vatten	-291 532	-222 032
Fastighetsel	-121 452	-149 592
Uppvärmning	-643 620	-588 293
Sophantering och återvinning	-124 474	-150 633
Förvaltningsarvode drift	-35 069	-29 409
Summa driftskostnader	-2 067 384	-2 722 741



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-415 365	-399 336
IT-kostnader	-18 012	-15 090
Arvode, yrkesrevisorer	-28 750	-19 650
Övriga förvaltningskostnader	-140 273	-6 396
Kreditupplysningar	-605	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 923	-8 211
Representation	-2 868	0
Kontorsmateriel	0	-3 875
Telefon och porto	0	-2 680
Medlems- och föreningsavgifter	-3 720	-3 720
Bankkostnader	-3 679	-3 114
Övriga externa kostnader	-488	0
Summa övriga externa kostnader	-618 682	-462 072

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Lön till kollektivanställda	0	-1 848
Styrelsearvoden	-16 000	-14 200
Sammanträdesarvoden	-30 700	-21 600
Sociala kostnader	-11 843	-7 684
Summa personalkostnader	-58 543	-45 332

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-763 947	-763 947
Avskrivningar tillkommande utgifter	-12 789	-12 791
Avskrivning Installationer	-7 813	-1 953
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-784 548	-778 691

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	200	0
Övriga ränteintäkter	174	247
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	374	247

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-335 822	-281 764
Övriga räntekostnader	-235	-29
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-336 057	-281 793



Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	33 550 000	33 550 000
Mark	46 365	46 365
Standardförbättringar	1 308 990	1 308 990
	34 905 355	34 905 355
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	34 905 355	34 905 355
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-16 742 058	-15 978 111
Standardförbättringar	-1 257 055	-1 244 264
	-17 999 113	-17 222 376
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-763 947	-763 947
Årets avskrivning standardförbättringar	-12 791	-12 791
	-776 738	-776 738
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-18 775 851	-17 999 114
Restvärde enligt plan vid årets slut	16 129 506	16 906 242
Varav		
Byggnader	16 043 995	16 807 942
Mark	46 365	46 365
Standardförbättringar	39 146	51 935
Taxeringsvärden		
Bostäder	51 200 000	55 600 000
	51 200 000	55 600 000
Totalt taxeringsvärde	51 200 000	55 600 000
<i>varav byggnader</i>	<i>40 000 000</i>	<i>41 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>11 200 000</i>	<i>14 600 000</i>



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Laddstolpar	156 250	0
	156 250	0
Årets anskaffningar		
Laddstolpar	0	156 250
	0	156 250
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	156 250	156 250
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Laddstolpar	-1 953	0
	-1 953	0
Årets avskrivningar		
Laddstolpar	-7 813	-1 953
	-7813	-1 953
Akkumulerade avskrivningar		
Laddstolpar	-9 766	-1 953
	-9 766	-1 953
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-9 766	-1 953
Restvärde enligt plan vid årets slut	146 484	154 297
Varav		
Laddstolpar	146 484	154 297

Not 12 Långfristiga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
186 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	93 500	93 500
Summa långfristiga fordringar	93 500	93 500

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	35 011	-260
Fordran på E-ways	23 496	260
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	58 507	0

Not 14 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	11 048	10 874
Summa övriga fordringar	11 048	10 874



Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	30 749	26 396
Förutbetalda driftkostnader	47 244	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	105 827	101 855
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 749	13 020
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	4 560	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 032	208 370
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	199 160	349 641

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	9 866 751	10 110 027
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 643 458	-7 430 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-242 276	-146 276
Långfristig skuld vid årets slut	6 981 017	2 533 751

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,99%	2026-03-30	2 680 027,00	0,00	36 569,00	2 643 458,00
STADSHYPOTEK	2,69%	2028-06-30	4 630 000,00	0,00	106 707,00	4 523 293,00
STADSHYPOTEK	2,70%	2029-12-01	2 800 000,00	0,00	100 000,00	2 700 000,00
Summa			10 110 027,00	0,00	243 276,00	9 866 751,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 242 276 kr och omförhandla ett lån på 2 643 458 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 7 223 293 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.



Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna sociala avgifter	11 311	10 000
Upplupna räntekostnader	5 670	9 767
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	17 512	5 252
Upplupna elkostnader	8 634	8 816
Upplupna vattenavgifter	21 790	20 502
Upplupna värmekostnader	31 660	26 881
Upplupna kostnader för renhållning	9 409	12 573
Upplupna styrelsearvoden	36 000	38 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	573
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	286 048	257 938
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	428 035	390 802

Not 18 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	35 918 000	35 918 000

Not 19 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Årsredovisningens innehåll blev klart 2025 - -

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Per Heiman

Daniel Åkerström

Daniel Wiik

Jan Eriksson

Gunnar Oja

Magnus Lövgren

Vår revisionsberättelse har lämnats

Azets Revision & Rådgivning AB

Mustafa Muharemovic
Auktoriserad revisor

Jan Henriksson
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Boråshus nr 4 för räkenskapsåret 2024-07-01 till 2025-06-30.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året 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. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalde revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 29 november 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 upplyser, 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 avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Våra 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- o identifierar och bedömer vi 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 våra 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.
- o skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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.
- o utvärderar vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi 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 Brf Boråshus nr 4 för räkenskapsåret 2024-07-01 till 2025-06-30 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 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:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o 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 vi 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 vår professionella 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 överträdelse 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 dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Mustafa Muharemovic
Auktoriserad revisor

Jan Henriksson
Förtroendevald revisor