

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Boråshus nr 1
Org nr: 764500-3703

2024-07-01 – 2025-06-30



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Boråshus nr 1 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 har sitt säte i Borås Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1941-07-26. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1945-08-22 och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-17.

Föreningen har sedan mitten av 1990-talet haft balanserat underskott i sin ekonomi. Orsaken till detta var att flertalet lägenheter stod tomma och föreningen fick stå för hyresförlusterna. Det försöker föreningen hämta in lite varje år som går bl a genom att se över kostnaderna samt höja årsavgifterna. Det kommer att ta flera år innan underskottet är balanserat.

I resultatet ingår avskrivningar med 159 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 59 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Tryffeln 1, 8, 9 och 10 i Borås stad. På fastigheterna finns 4 byggnader med 48 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1943. Fastigheternas adress är Sjöbogatan 44, 48, 52 och 58.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	24 st
2 rum och kök	24 st

Dessutom tillkommer

Antal Lokaler	3 st
---------------	------

Total tomtarea	4 736 m ²
Total bostadsarea	1 824 m ²
Årets taxeringsvärde	22 292 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	25 600 000 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.

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 122 tkr och planerat underhåll för 7 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan:

Föreningens aktuella underhållsplan uppdaterades under 2025 i samband med övergången till K3.

Den 30 åriga underhållsplanen visar på ett underhållsbehov på 43 520 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 450 tkr (750 kr/m²).

Föreningen har under året till underhållsfonden avsatt 277 tkr enligt rekommenderad fondavsättning under 30 år.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installationer Byte av 5stegs trafo till takfläkt.	7 206

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mirza Pepic	Ordförande	2025
Ramsen Oraha	Sekreterare	2025
Irnis Djurdjevic	Vice ordförande	2026
Nicklas Rabén	Ledamot	2026
Mary Bardakci	Ledamot Riksbyggen	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gösta Malm	Suppleant	2025
Mirsada Gajtazi	Suppleant	2026
Nicole Toro Fuentes	Suppleant Riksbyggen	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Azets Revision & Rådgivning AB	Auktoriserad revisor
Joacim Olsson	Förtroendevald revisor

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har gått över till K3 i samband med bokslutet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 75 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 75 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 aug 2024 då avgifterna höjdes med 10 % samt värmeavgift med 8 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5 % samt uppvärmningsavgiften med 4 % från 2025-08-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 894 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	2 120	1 939	1 882	1 816	1 783
Resultat efter finansiella poster*	-99	-270	96	-895	65
Resultat exkl avskrivningar	59	-39	338	-666	276
Soliditet %*	-25	-28	-22	-23	-6
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	99	99	98	98	99
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 147	1 054	1 020	980	968
Energikostnad kr/kvm*	368	375	348	364	347
Sparande kr/kvm*	35	-8	185	60	210
Skuldsättning kr/kvm*	3 822	3 436	3 453	3 469	3 485
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 952	3 440	3 457	3 472	3 489
Räntekänslighet %*	3,4	3,3	3,4	3,5	3,6

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, 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 verksamhetsår i flerårsöversikten.

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.

Upplysning vid förlust

Årets resultat är bättre än föregående år då föreningen höjt sina avgifter samt uppvärmningsavgiften. Styrelsen ser över avgifterna årligen i samband med budgetarbetet.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	34 232	2 473 668	-3 685 089	-270 424
Disposition enl. årsstämmobeslut			-270 424	270 424
Reservering underhållsfond		277 000	-277 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-7 206	7 206	
Årets resultat				-99 500
Vid årets slut	34 232	2 743 462	-4 225 307	-99 500

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 955 514
Årets resultat	-99 500
Årets fondreservering enligt stadgarna	-277 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	7 206

Summa **-4 324 807**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 4 324 807**

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	2 120 315	1 938 990
Övriga rörelseintäkter	Not 3	900	960
Summa		2 121 215	1 939 950
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 325 333	-1 385 532
Övriga externa kostnader	Not 5	-408 963	-384 025
Personalkostnader	Not 6	-196 852	-87 460
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-158 696	-231 323
Summa rörelsekostnader		-2 089 844	-2 088 340
Rörelseresultat		31 371	-148 391
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		56 992	9 878
Räntekostnader och liknande resultatposter		-187 863	-131 911
Summa finansiella poster		-130 870	-122 033
Resultat efter finansiella poster		-99 500	-270 424
Årets resultat		-99 500	-270 424

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	4 211 807	1 954 252
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	44 271	75 521
Summa materiella anläggningstillgångar		4 256 078	2 029 773
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	72 500	72 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		72 500	72 500
Summa anläggningstillgångar		4 328 578	2 102 273
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		3 896	60
Övriga fordringar		12 361	5 173
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	142 278	133 600
Summa kortfristiga fordringar		158 535	138 833
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	1 756 042	2 999 463
Summa kassa och bank		1 756 042	2 999 463
Summa omsättningstillgångar		1 914 577	3 138 296
Summa tillgångar		6 243 154	5 240 569

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		34 232	34 232
Fond för yttre underhåll		2 743 462	2 473 668
Summa bundet eget kapital		2 777 694	2 507 900
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 225 308	-3 685 089
Årets resultat		-99 500	-270 424
Summa fritt eget kapital		-4 324 807	-3 955 514
Summa eget kapital		-1 547 114	-1 447 614
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	5 349 449	2 186 933
Summa långfristiga skulder		5 349 449	2 186 933
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	1 858 582	4 088 080
Leverantörsskulder		207 384	156 190
Skatteskulder		0	9 368
Övriga skulder	Not 14	7 096	7 545
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	367 757	240 068
Summa kortfristiga skulder		2 440 819	4 501 250
Summa eget kapital och skulder		6 243 154	5 240 569

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	31 371	-148 391
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	158 696	231 323
	190 066	82 933
Erhållen ränta	48 510	2 664
Erlagd ränta	-184 379	-126 464
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	54 197	-40 867
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-11 220	23 114
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	165 583	80 340
Kassaflöde från den löpande verksamheten	208 561	62 587
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-2 385 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 385 000	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-66 982	-30 000
Upptagna lån	1 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	933 018	-30 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-1 243 421	32 587
Likvida medel vid årets början	2 999 463	2 966 876
Likvida medel vid årets slut	1 756 042	2 999 463

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Från och med räkenskapsåret 2024-2025 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNR 2023:1. Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2016:10 (K2). Övergången har gjort i enlighet med föreskrifter i K3s kapitel 35.

Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2023-2024 enligt K2s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterade i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Det är första året som föreningen redovisar enligt K3. Avskrivningstakten baseras på underhållsplanen och utifrån den räknas anskaffningsår och snittår när en komponent ska bytas ut. Föregående år skrevs tillgångarna av enligt linjär avskrivning. Byggnader 75 år, Tillkommande utgifter 25-40 år, installationer 15 år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Balkonger	Linjär	80 år
Dörrar	Linjär	50 år
Eliinstallationer	Linjär	30 år
Fasad	Linjär	83 år
Fönster	Linjär	60 år
Stomme	Linjär	88 år
Tak	Linjär	41 år
Ventilation	Linjär	18 år
Värmesystem	Linjär	52 år

Markvärdet 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	1 631 448	1 494 432
Hyror, lokaler	13 547	8 430
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 510	-4 110
Bränsleavgifter, bostäder	459 960	428 544
Övriga ersättningar	18 877	11 699
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	-5
Summa nettoomsättning	2 120 315	1 938 990

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Övriga rörelseintäkter	900	960
Summa övriga rörelseintäkter	900	960

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-7 206	-23 938
Reparationer	-121 755	-83 396
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-67 520	-76 800
Försäkringspremier	-33 587	-30 153
Kabel- och digital-TV	-159 798	-164 015
Återbäring från Riksbyggen	1 200	400
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 821	-1 816
Serviceavtal	-8 546	-7 554
Obligatoriska besiktningar	-28 495	0
Bevakningskostnader	-3 925	-2 372
Snö- och halkbekämpning	-88 133	-141 103
Förbrukningsinventarier	-1 042	-33 738
Vatten	-136 778	-165 681
Fastighetsel	-92 147	-90 642
Uppvärmning	-465 020	-428 323
Sophantering och återvinning	-91 727	-101 613
Förvaltningsarvode drift	-19 035	-34 789
Summa driftskostnader	-1 325 333	-1 385 532

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-345 239	-327 889
IT-kostnader	-9 617	-7 685
Arvode, yrkesrevisor	-27 000	-25 375
Övriga förvaltningskostnader	-7 050	-5 107
Kreditupplysningar	-2 102	-1 338
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 768	-9 333
Kontorsmateriel	0	-89
Telefon och porto	-4 896	0
Medlems- och föreningsavgifter	-2 880	-2 880
Bankkostnader	-4 106	-3 456
Övriga externa kostnader	-306	-874
Summa övriga externa kostnader	-408 963	-384 025

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	-84 320	-21 500
Sammanträdesarvoden	-63 150	-50 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 500	1 400
Sociala kostnader	-47 882	-16 760
Summa personalkostnader	-196 852	-87 460

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-127 446	0
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-200 073
Avskrivning Installationer	-31 250	-31 250
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-158 696	-231 323

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	614 488	614 488
Mark	34 343	34 343
Tillkommande utgifter	8 242 393	8 242 393
	8 891 224	8 891 224
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	8 891 224	8 891 224
Omklassificeringar vid byte av regelverk, K3		
Byggnader	8 242 393	0
Tillkommande utgifter	8 242 393	0
	0	0
Årets anskaffningar		
Dörrar	2 385 000	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	11 276 224	8 891 224
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-614 488	-614 488
Tillkommande utgifter	-6 322 484	-6 122 410
	-6 936 972	-6 736 898
Omklassificeringar vid byte av regelverk, K3		
Byggnader	6 322 484	0
Tillkommande utgifter	-6 322 484	0
	0	0
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	- 127 446	0
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	-200 073
	- 127 446	-210 781
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 7 064 418	-6 936 971
Restvärde enligt plan vid årets slut	4 211 807	1 954 252
Varav		
Byggnader	4 177 463	0
Mark	34 343	34 343
Tillkommande utgifter	0	1 919 909

Taxeringsvärden

Bostäder	22 200 000	25 600 000
Lokaler	92 000	0

Totalt taxeringsvärde
22 292 000 25 600 000
varav byggnader
16 454 000 18 000 000
varav mark
5 838 000 7 600 000
Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden
2025-06-30 2024-06-30
Vid årets början

Installation passersystem	156 250	156 250
---------------------------	---------	---------

Summa anskaffningsvärde vid årets slut
156 250 156 250
Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Installation passersystem	-80 729	-49 479
---------------------------	---------	---------

-49 479 -49 479
Årets avskrivningar

Installation passersystem	-31 250	-31 250
---------------------------	---------	---------

-31 250 -31 250
Akkumulerade avskrivningar

Installation passersystem	-111 979	-80 729
---------------------------	----------	---------

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut
-111 979 -80 729
Restvärde enligt plan vid årets slut
44 271 75 521
Varav

Installation passersystem	44 271	75 521
---------------------------	--------	--------

Not 10 Andra långfristiga fordringar
2025-06-30 2024-06-30

145 garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	72 500	72 500
---	--------	--------

Summa andra långfristiga fordringar
72 500 72 500

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	15 696	7 213
Förutbetalda försäkringspremier	18 073	15 515
Förutbetalda driftkostnader	3 619	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	88 988	83 632
Förutbetald kabel-tv-avgift	15 903	23 760
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	3 480
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	142 278	133 600

Not 12 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel SBAB	1 500 000	2 500 000
Transaktionskonto	256 042	499 463
Summa kassa och bank	1 756 042	2 999 463

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	7 208 031	6 275 013
Nästa års låneomsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	- 1 843 832	- 4 083 080
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-14 750	- 5 000
Långfristig skuld vid årets slut	5 349 449	2 186 933

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	3,78%	2024-09-28	2 199 748,00	-2 198 498,00	1 250,00	0,00
SEB	3,78%	2025-01-28	1 883 332,00	-1 873 332,00	10 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	2,93%	2026-01-30	0,00	1 873 332,00	14 750,00	1 858 582,00
STADSHYPOTEK	3,78%	2026-09-01	2 191 933,00	0,00	5 000,00	2 186 933,00
STADSHYPOTEK	2,79%	2027-09-30	0,00	1 598 498,00	17 982,00	1 580 516,00
STADSHYPOTEK	2,79%	2027-09-30	0,00	1 600 000,00	18 000,00	1 582 000,00
Summa			6 275 013,00	1 000 000,00	66 982,00	7 208 031,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Statshypotek lån om 1 858 582 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 14 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	7 096	7 545
Summa övriga skulder	7 096	7 545

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna sociala avgifter	27 995	6 232
Upplupna räntekostnader	15 965	12 481
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	3 106
Upplupna elkostnader	6 510	6 526
Upplupna vattenavgifter	12 556	18 798
Upplupna värmekostnader	25 284	17 500
Upplupna kostnader för renhållning	6 777	6 675
Upplupna revisionsarvoden	25 000	18 000
Upplupna styrelsearvoden	89 100	30 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	158 570	120 249
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	367 757	240 068

Not 16 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Företagsinteckning	8 056 600	8 056 600

Not 17 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter enligt elektronisk signering

Årsredovisningens innehåll blev klart den 30 oktober 2025

Ramsen Oraha

Mirza Pepic

Nicklas Rabén

Irnis Djurdjevic

Mary Bardakci

Vår revisionsberättelse har lämnats
Azets Revision & Rådgivning AB

Auktoriserad revisor
Elin Andersson

Förtroendevald revisor
Joacim Olsson

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens BRF Boråshus nr1
Org.nr 764500 -3703

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens BRF Boråshus nr 1 för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Riksbyggens BRF Boråshus nr 1s 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorerans ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till Riksbyggens BRF Boråshus nr 1 enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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 7 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört 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:

- 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. Risker 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 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.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- 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.
- 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 Riksbyggens BRF Boråshus nr 1 för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 Riksbyggens BRF Boråshus nr 1 enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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:

- 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 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 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.

Borås den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Elin Andersson
Auktoriserad revisor
Azets Revision & Rådgivning AB

Joacim Olsson
Förtroendevald revisor