FASTIGHETSSERVICE

Årsredovisning

för

Brf Boråshus nr 14

764500-3539

Räkenskapsåret

2025-07-01 - 2026-06-30

Styrelsen för Brf Boråshus nr 14 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-07-01 - 2026-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägeneheter för permanent boende om inte annat säskilt 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.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelse		***Vald t.o.m. årsstämman***
Cecilia Stridh Strålenhielm	Ordförande	2026
Johanna Elam	Ledamot	2026
May Andersson	Ledamot	2027
Gunilla Benjaminsson	Ledamot	2027
Katarina Ramirez	Ledamot	2027
Fredrik Tellander	Suppleant	2026
Katarina Magnusson	Suppleant	2026
Oscar Johansson	Suppleant	2026

Ordinarie revisorer		***Valda t.o.m. årsstämman***
Robert Johnsson, Baker Tilly Borås AB	Revisor	2026
Hans Sandberg	Förtr.vald revisor	2026

Valberedning	***Valda t.o.m. årsstämman***
Daniel Toresson	2026

Föreningens stadgar
Föreningens senaste stadgar registrerades hos Bolagsverket 2024-08-22.

Försäkringar
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Älvsborg. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Fastigheter
Föreningen äger fastigheten Andromeda 1 i Borås kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 54 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1952.

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. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2022 och är fortfarande aktuell. Den visar ett underhållsbehov om 14 333 tkr för de kommande 30 åren. För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 4 656 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret skett med 409 tkr enligt underhållsplanens rekommenderade årliga avsättning.

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
12	1 rum och kokvrå	354
30	2 rum och kök	1 661
12	3 rum och kök	840
		2 855

12	P-platser med el
10	Garage
8	Förråd
2	MC-platser

Medlemsinformation
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 66 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 person. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 person. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 66 personer.

Föreningens årsavgift höjdes med 4% den 1 januari 2026.

Årsavgiften för 2025/26 uppgick i genomsnitt till 1 083 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2)

Föreningens ekonomi

I resultatet ingår avskrivningar med 752 tkr, exkluderas avskrivningarna är resultatet 718 tkr. Avskrivningarna påverkar inte föreningens likviditet.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 25% till 19%. Kommande verksamhetsår har föreningen lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2025/26**	**2024/25**	**2023/24**	**2022/23**	**2021/22**
Nettoomsättning	3 191	3 094	2 896	2 731	2 686
Resultat efter finansiella poster	-34	-83	-459	-1 029	-568
Soliditet (%)	0,3	0,4	0,8	2,7	6,7
Kassalikviditet (%)	19,0	25,0	24,0	23,0	277,0
Driftskostnader exkl underhåll,kr/kvm	490	456	454	507	519
Ränta, kr/kvm	224	244	248	187	142
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 426	7 554	7 705	7 832	7 937
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 426	7 554	7 705	0	0
Årsavgift per kvm (kr/kvm)	1 083	1 051	985	0	0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 083	1 051	985	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	251	233	102	0	0
Räntekänslighet (%)	7,0	7,0	8,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	318	283	278	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	96,0	96,0	96,0	0,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

De nyckeltal som saknar jämförelseår är de nya nyckeltalen enligt lagkrav. Dessa har inte redovisats historiskt.

Upplysning vid förlust

Föreningens kassaflöde finansieras via årsavgifter som anpassas efter de utgifter som är budgeterade. Kostnaden för avskrivningar på föreningens fastighet påverkar inte kassaflödet. Enligt kassaflödesanalysen är årets kassaflöde positivt med 330 tkr. ***Antagen budget är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.***

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	Reservfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	82 396	8 706	3 048 698	-2 957 554	-83 401	**98 845**
Disposition av föregående års resultat:				-83 401	83 401	**0**
Reservering underhållsfond			409 000	-409 000		**0**
Årets resultat					-33 970	**-33 970**
Belopp vid årets utgång	**82 396**	**8 706**	**3 457 698**	**-3 449 955**	**-33 970**	**64 875**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 449 955
årets förlust	-33 970
	-3 483 925
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-3 483 925
	-3 483 925

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-07-01 -2026-06-30	2024-07-01 -2025-06-30
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	3 191 391	3 093 739
Övriga intäkter		25 508	28 608
		3 216 899	**3 122 348**
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 402 145	-1 302 667
Övriga kostnader	4	-424 810	-423 078
Personalkostnader		-35 447	-34 007
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-751 620	-749 611
		-2 614 022	**-2 509 363**
Rörelseresultat		**602 878**	**612 985**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 404	333
Räntekostnader och liknande resultatposter		-639 252	-696 719
		-636 848	**-696 386**
Resultat efter finansiella poster		**-33 970**	**-83 401**
Resultat före skatt		**-33 970**	**-83 401**
Årets resultat		**-33 970**	**-83 401**

Balansräkning

	Not	2026-06-30	2025-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	19 824 077	20 545 565
Inventarier, verktyg och installationer	6	252 186	237 980
		20 076 263	**20 783 545**
Summa anläggningstillgångar		**20 076 263**	**20 783 545**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	533 135
Övriga fordringar		26 239	28 278
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		88 354	78 038
		114 593	**639 451**
Kassa och bank		1 602 978	1 273 458
Summa omsättningstillgångar		**1 717 571**	**1 912 909**
SUMMA TILLGÅNGAR		**21 793 834**	**22 696 454**

Balansräkning

	Not	2026-06-30	2025-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		82 396	82 396
Reservfond		8 706	8 706
Fond för yttre underhåll		3 457 698	3 048 698
		3 548 800	**3 139 800**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-3 449 955	-2 957 554
Årets resultat		-33 970	-83 401
		-3 483 925	**-3 040 955**
Summa eget kapital		**64 875**	**98 845**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	12 791 961	14 806 250
Summa långfristiga skulder		**12 791 961**	**14 806 250**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	8 408 495	6 759 774
Förskott från kunder		6 452	0
Leverantörsskulder		113 966	104 666
Aktuella skatteskulder		9 517	8 654
Övriga skulder		28 318	27 543
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		370 250	890 722
Summa kortfristiga skulder		**8 936 998**	**7 791 359**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**21 793 834**	**22 696 454**

Kassaflödesanalys

	Not	2025-07-01 -2026-06-30	2024-07-01 -2025-06-30
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		602 878	612 985
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		751 620	749 611
Erhållen ränta		281	333
Erlagd ränta		-639 698	-817 032
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**715 081**	**545 897**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av rörelsefordringar		526 981	10 598
Förändring av rörelseskulder		-502 635	-37 987
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**739 427**	**518 508**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-44 339	0
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		0	81 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-44 339**	**81 500**
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-365 568	-430 710
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-365 568**	**-430 710**
Årets kassaflöde		**329 520**	**169 298**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 273 458	1 104 160
Likvida medel vid årets slut		**1 602 978**	**1 273 458**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Bristande jämförbarhet
Föreningen har under 2025/2026 ändrat sätt att hantera hyres- och avgiftsfodringar, vilket gör att det blir bristande jämförbarhet för posterna "Avgifts- och hyresfodringar" och "Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter" mot föregående år. Den nya hanteringen följer branschkutym.

Intäktsredovisning
Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar
Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1,67 % - 10 %
Inventarier	5 % - 20 %

Skatter
Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)
Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)
Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)
Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)
Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)
Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter
Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-07-01 -2026-06-30	2024-07-01 -2025-06-30
Årsavgifter bostäder	2 214 679	2 139 633
Bränsleavgifter bostäder	535 132	517 000
Balkonginglasning	342 720	342 606
Hyror lokaler	0	10 440
Hyror garage och p-platser	98 860	84 060
	3 191 391	**3 093 739**

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, abonnemang för tv och bredband. Vatten ingår in "Årsavgifter bostäder", värme och abonemang för tv och bredband hanteras som ett obligatoriskt tillägg.

Not 3 Driftskostnader

	2025-07-01 -2026-06-30	2024-07-01 -2025-06-30
Försäkringspremier	54 104	52 513
Kabel- och digital-TV	131 314	131 304
Serviceavtal	6 568	6 250
Obligatoriska besiktningar	1 331	12 300
Snö- och halkbekämpning	52 056	40 044
Förbrukningsinventarier och material	10 433	6 140
Vatten och avlopp	180 810	156 758
Fastighetsel	90 738	70 680
Uppvärmning	637 658	580 045
Avfallshantering	95 033	95 230
Reparationer	26 376	61 754
Fastighetsskatt	96 216	89 649
Övriga utgifter köpta tjänster	19 508	0
	1 402 145	**1 302 667**

Not 4 Övriga kostnader

	2025-07-01 -2026-06-30	2024-07-01 -2025-06-30
Förvaltningsarvode	394 758	380 934
Revisionsarvode	19 847	27 750
Övriga förvaltningskostnader	900	3 086
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	2 072	5 262
Bankkostnader	5 718	5 883
Övriga externa kostnader	1 515	163
	424 810	**423 078**

Not 5 Byggnader och mark

	2026-06-30	2025-06-30
Ingående anskaffningsvärden	30 173 644	30 173 644
Inköp		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**30 173 644**	**30 173 644**
Ingående avskrivningar	-9 628 079	-8 913 168
Årets avskrivningar	-721 488	-714 911
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-10 349 567**	**-9 628 079**
Utgående redovisat värde	**19 824 077**	**20 545 565**
Varav		
Byggnader	18 302 457	19 023 945
Mark	1 521 620	1 521 620
Taxeringsvärden	33 800 000	33 800 000
	33 800 000	**33 800 000**

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2026-06-30	2025-06-30
Ingående anskaffningsvärden	526 776	526 776
Inköp	44 338	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**571 114**	**526 776**
Ingående avskrivningar	-288 796	-254 096
Årets avskrivningar	-30 132	-34 700
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-318 928**	**-288 796**
Utgående redovisat värde	**252 186**	**237 980**

Not 7 Fastighetslån

	2026-06-30	2025-06-30
Skulder till kreditinstitut	21 200 456	21 566 024
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinsitut	-385 568	-385 568
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-8 022 927	-6 374 206
	12 791 961	**14 806 250**

Låneinstitut	Ränta %	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
Stadshypotek	1,58	2029-09-30	2 206 250	25 000	2 181 250
Stadshypotek	2,70	2026-09-30	900 000	20 000	880 000
Stadshypotek	2,70	2026-09-30	1 027 813	10 568	1 017 245
Sparbanken Sjuhärad	3,35	2028-03-30	4 556 961	60 000	4 496 961
Swedbank Hypotek	2,19	2026-08-25	6 406 250	125 000	6 281 250
Swedbank Hypotek	4,28	2027-11-25	6 468 750	125 000	6 343 750
			21 566 024	**365 568**	**21 200 456**

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 19 272 616 kr.

Not 8 Ställda säkerheter

	2026-06-30	2025-06-30
Fastighetsinteckningar	23 275 000	23 275 000
	23 275 000	**23 275 000**

Årsredovisningen beslutades

Underskriven den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Cecilia Stridh Strålenhielm
Ordförande

Johanna Elam

May Andersson

Katarina Ramirez

Gunilla Benjaminsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Robert Johnsson
Revisor

Hans Sandberg
Förtroendevald revisor