

Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Boråshus nr 12
Org nr: 764500-3687



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Boråshus nr 12 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.

Föreningen har sitt säte i Borås kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år. Det beror främst på underhållskostnader.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 417 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 077 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Präntaren 1 i Borås Kommun. I fastigheterna finns 125 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1949. Fastigheternas adress är Döbelnsgatan 110 - 114 och Torgilsgatan 21-23 i Borås.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	9
2 rum och kök	86
3 rum och kök	30

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	16
Antal garage	31
Antal p-platser	77

Total tomtarea	19 284 m ²
Total bostadsarea	7 140 m ²
Total lokalarea	1 321 m ²

Årets taxeringsvärde	113 497 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	116 336 000 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	Ekonomisk- & teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Lokalvård
Luleå Energi	El
Borås Energi och Miljö	Vatten, värme, avfall
Telia Sverige AB	Fiber: tv, bredband, telefoni

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 186 tkr och planerat underhåll för 882 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

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.

Under de kommande 30 åren uppgår underhållskostnadens total till 87 386 tkr vilket motsvarar en årlig genomsnittskostnad på 2 913 tkr (344 kr/m²).

Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret har gjorts med 2 613 tkr (309 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	2003	Vatten/avlopp, nya tätskikt
Fönsterbyte	1985 & 1993	
Fasadputsning	1993 & 2013	
Balkongrenovering	2011	
Takrenovering	1993	
Dränering	2013	
Underhåll	2016-2017	Huskropp, Garage
Installationer	2021-2022	
Huskropp fasad	2020-2021	Fasad
Gemensamma utrymmen	2022-2023	
Markytör	2022-2023	
Garage och p-platser	2022-2023	
Gemensamma utrymmen - postboxar	2023-2024	
Installation - ytterbelysning	2023-2024	
Underhåll	2023-2024	Lokal, markytör

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	71 563
Huskropp utvändigt	727 645
Garage och p-platser	82 525

Planerat underhåll

	År
Fönsterbyte	2033
Tak	2027-2029

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Daniel Friberg	Ordförande	2025
Catarina Axelsson	Vice ordförande	2026
Mari-Ann Frankert	Ledamot	2025
Jan Andersson	Ledamot	2026
Max Dahlqvist	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Elin Sund	Suppleant	2026
Joakim Ahlshag	Suppleant	2025
Nicole Toro Fuentes	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Baker Tilly Guide - My Folkesson	Auktoriserad revisor	2025
Andreas Larsson	Förtroendevald revisor	2025
Mattias Hammargren	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Annika Poppius	2025
Ulrika Lundgren	2025

Valberedningen	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Helena Antonsson	2025
Linda Eliasson	2025

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 153 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 150 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-07-01 då den höjdes med 3,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2025-08-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	6 830	6 584	6 418	6 376	6 365
Resultat efter finansiella poster*	-340	-35	435	172	672
Soliditet %*	26	25	25	23	22
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	90	89	91	92	92
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	875	840	824	823	823
Energikostnad kr/kvm*	232	227	209	205	199
Sparande kr/kvm*	235	217	229	244	264
Skuldsättning kr/kvm*	3 065	3 319	3 360	3 531	3 663
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 628	3 929	3 977	4 180	4 335
Räntekänslighet %*	4,1	4,7	4,8	5,1	5,3

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

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.

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 län 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 procentenhets förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Föreningen visar ett negativt resultat för 2024. Framtida ekonomiska åtaganden finansieras med justeringar av avgifter.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	143 847	2 299 787	9 006 223	-1 707 036	-34 631
Disposition enl. årsstämmobeslut				-34 631	34 631
Reservering underhållsfond			2 613 000	-2 613 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-881 733	881 733	
Årets resultat					-340 129
Vid årets slut	143 847	2 299 787	10 737 490	-3 472 934	-340 129

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 741 667
Årets resultat	-340 129
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 613 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	881 733
Summa	-3 813 063

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 3 813 063**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01	2023-07-01
		2025-06-30	2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 830 118	6 584 109
Övriga rörelseintäkter	Not 3	95 087	183 037
Summa rörelseintäkter		6 925 205	6 767 146
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−4 281 039	−3 859 792
Övriga externa kostnader	Not 5	−1 110 012	−1 019 653
Personalkostnader	Not 6	−153 048	−136 826
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−1 417 215	−1 417 215
Summa rörelsekostnader		−6 961 313	−6 433 485
Rörelseresultat		−36 109	333 661
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 988	53 294
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	−314 008	−421 585
Summa finansiella poster		−304 020	−368 291
Resultat efter finansiella poster		−340 129	−34 631
Årets resultat		−340 129	−34 631

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	33 416 911	34 826 632
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	31 224	38 718
Summa materiella anläggningstillgångar		33 448 135	34 865 350
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 11	185 000	185 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		185 000	185 000
Summa anläggningstillgångar		33 633 135	35 050 350
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		95 233	93 826
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	338 207	347 058
Summa kortfristiga fordringar		433 440	440 884
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	2 669 576	3 529 376
Summa kassa och bank		2 669 576	3 529 376
Summa omsättningstillgångar		3 103 016	3 970 260
Summa tillgångar		36 736 151	39 020 610

Balansräkning

Belopp i kr	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	2 443 634	2 443 634
Fond för yttre underhåll	10 737 490	9 006 223
Summa bundet eget kapital	13 181 124	11 449 857
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	−3 472 934	−1 707 036
Årets resultat	−340 129	−34 631
Summa fritt eget kapital	−3 813 063	−1 741 667
Summa eget kapital	9 368 061	9 708 190
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	0
Summa långfristiga skulder	0	20 903 046
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	25 903 046
Leverantörsskulder		479 406
Skatteskulder		38 483
Övriga skulder	Not 15	17 667
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	929 488
Summa kortfristiga skulder	27 368 090	8 409 374
Summa eget kapital och skulder	36 736 151	39 020 610



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	–36 109	333 661
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 417 215	1 417 215
	1 381 106	1 750 875
Erhållen ränta	9 988	55 220
Erlagd ränta	–356 624	–358 203
	1 034 470	1 447 892
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	7 444	–97 884
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	244 838	201 510
	1 286 752	1 551 518
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	–2 146 552	–346 552
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	–2 146 552	–346 552
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	–859 800	1 204 966
Likvida medel vid årets början	3 529 376	2 324 410
Likvida medel vid årets slut	2 669 576	3 529 376

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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	90
Tillkommande utgifter	Linjär	15-50
Markanläggningar	Linjär	40
Installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	4 026 468	3 909 207
Hyror, bostäder	180	180
Hyror, lokaler	301 951	297 713
Hyror, garage	102 912	103 138
Hyror, p-platser	210 078	203 923
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	-52 551	-53 293
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	0	-226
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-10 539	-11 015
Bränsleavgifter, bostäder	1 358 412	1 236 889
Elavgifter	12 439	12 112
Kabel-tv-avgifter	302 220	291 720
Balkonginglasning	547 200	547 200
Övriga ersättningar	31 348	46 561
Summa nettoomsättning	6 830 118	6 584 109

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Erhållna statliga bidrag	0	164 718
Övriga rörelseintäkter	75 800	17 246
Försäkringsersättningar	19 287	1 073
Summa övriga rörelseintäkter	95 087	183 037

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Underhåll	−881 733	−453 075
Reparationer	−185 602	−203 698
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−250 470	−227 110
Försäkringspremier	−120 769	−108 421
Kabel- och digital-TV	−309 563	−296 920
Återbäring från Riksbyggen	3 400	1 100
Systematiskt brandskyddsarbete	−4 569	−55 836
Serviceavtal	−31 815	−40 046
Obligatoriska besiktningar	−4 525	−47 025
Övriga utgifter, köpta tjänster	−1 188	0
Snö- och halkbekämpning	−119 638	−212 759
Förbrukningsinventarier	−8 340	−15 062
Fordons- och maskinkostnader	0	−2 500
Vatten	−377 300	−340 851
Fastighetsel	−260 897	−284 300
Uppvärmning	−1 326 230	−1 293 549
Sophantering och återvinning	−277 646	−259 907
Förvaltningsarvode drift	−124 155	−19 833
Summa driftskostnader	−4 281 039	−3 859 792



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	–914 336	–879 050
Annonsering och reklam	–1 188	0
IT-kostnader	–2 685	0
Arvode, yrkesrevisorer	–28 750	–39 250
Övriga förvaltningskostnader	–94 078	–54 178
Kreditupplysningar	–3 750	–110
Pantförfattnings- och överlätelseavgifter	–12 778	–27 761
Representation	–4 510	0
Kontorsmateriel	–3 828	0
Telefon och porto	–6 735	–6 735
Medlems- och föreningsavgifter	–7 500	–7 500
Konsultarvoden	–24 975	0
Bankkostnader	–4 899	–4 845
Övriga externa kostnader	0	–224
Summa övriga externa kostnader	–1 110 012	–1 019 653

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Lön till kollektivanställda *	–31 685	–49 991
Styrelsearvoden	–34 500	–20 000
Sammanträdesarvoden	–45 050	–39 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	–8 500	–3 000
Övriga kostnadsersättningar	–3 000	0
Pensionskostnader	–1 352	–1 391
Sociala kostnader	–28 961	–23 444
Summa personalkostnader	–153 048	–136 826

*Timersättning. Föreningen har inte några anställda.

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Avskrivning Byggnader	–40 279	–40 279
Avskrivningar tillkommande utgifter	–1 369 442	–1 369 442
Avskrivning Installationer	–7 494	–7 494
Summa av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	–1 417 215	–1 417 215

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	–313 898	–421 155
Övriga räntekostnader	–50	–430
Övriga finansiella kostnader	–60	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	–314 008	–421 585



Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	4 319 955	4 319 955
Byggnadsinventarier	0	0
Mark	370 500	370 500
Tillkommande utgifter	54 035 308	54 035 308
Anslutningsavgifter	433 879	433 879
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	59 159 642	59 159 642
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 152 326	-3 112 047
Anslutningsavgifter	-433 879	-433 879
Tillkommande utgifter	-20 746 805	-19 377 363
	-24 333 010	-22 923 289
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-40 279	-40 279
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-1 369 442	-1 369 442
	-1 409 721	-1 409 721
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-25 742 731	-24 333 010
Restvärde enligt plan vid årets slut	33 416 912	34 826 632
Varav		
Byggnader	1 127 350	1 167 628
Mark	370 500	370 500
Tillkommande utgifter	31 919 062	33 288 504
Totalt taxeringsvärde	113 497 000	116 336 000
<i>varav byggnader</i>	<i>80 912 000</i>	<i>77 340 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>32 585 000</i>	<i>38 996 000</i>
Taxeringsvärden		
Bostäder	79 000 000	76 000 000
Lokaler	1 912 000	1 340 000



Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30

Vid årets början

Maskiner och inventarier	8 142	8 142
Installationer	74 938	74 938

Summa anskaffningsvärde vid årets slut**83 080****Ackumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Maskiner och inventarier	-8 142	-8 142
Installationer	-36 220	-28 726
	-44 362	-36 868

Årets avskrivningar

Installationer	-7 494	-7 494
	-7 494	-7 494

Ackumulerade avskrivningar

Maskiner och inventarier	-8 142	-8 142
Installationer	-43 714	-28 726
	-51 856	-36 868

Restvärde enligt plan vid årets slut**31 224****38 718****Varav**

Installationer	31 224	38 718
----------------	--------	--------

Not 11 Andra långfristiga fordringar

2024-07-01	2023-07-01
2025-06-30	2024-06-30

Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	185 000	185 000
---	---------	---------

Summa andra långfristiga fordringar**185 000****185 000****Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

2024-07-01	2023-07-01
2025-06-30	2024-06-30

Förutbetalda försäkringspremier	64 982	55 786
Förutbetalta förvaltningsarvode	232 956	224 212
Förutbetalda kabel-tv-avgift	25 834	25 760
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 435	41 300

Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**338 207****347 058**

Not 13 Kassa och bank

	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel	1 500 628	1 554 799
Transaktionskonto	1 168 947	1 974 577
Summa kassa och bank	2 669 576	3 529 376

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	25 903 046	28 049 598
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-25 903 046	-7 100 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-0	-46 552
Långfristig skuld vid årets slut	0	20 903 046

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,69%	2024-10-02	2 100 000,00	0,00	2 100 000,00	0,00
NORDEA	2,73%	2025-01-18	5 000 000,00	-5 000 000,00	0,00	0,00
NORDEA	2,73%	2025-10-20	0,00	5 000 000,00	0,00	5 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,64%	2025-10-30	6 175 250,00	0,00	0,00	6 175 250,00
STADSHYPOTEK	0,69%	2026-03-01	4 317 498,00	0,00	46 552,00	4 270 946,00
STADSHYPOTEK	0,69%	2026-03-01	10 456 850,00	0,00	0,00	10 456 850,00
Summa			28 049 598,00	0,00	2 146 552,00	25 903 046,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisas samtliga lån 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 lån under kommande år.



Not 15 Övriga skulder

	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	10 520	10 520
Skuld för moms	2 545	0
Skuld sociala avgifter och skatter	4 602	9 209
Summa övriga skulder	17 667	19 729

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna sociala avgifter	26 409	19 871
Upplupna räntekostnader	37 364	79 980
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	71 563	0
Upplupna elkostnader	6 657	32 778
Upplupna vattenavgifter	31 754	28 117
Upplupna värmekostnader	67 483	63 272
Upplupna kostnader för renhållning	23 316	22 495
Upplupna revisionsarvoden	25 000	27 500
Upplupna styrelsearvoden	88 050	59 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	307	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	551 586	536 739
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	929 488	869 753

Not 17 Ställda säkerheter

	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	42 521 500	42 521 500

Not 18 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2025-10-27

Ort och datum

Daniel Friberg

Catarina Axelsson

Jan Andersson

Mari-Ann Frankert

Max Dahlqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats

Baker Tilly Guide AB

My Folkesson
Auktoriserad revisor

Andreas Larsson
Förtroendevald revisor

Mattias Hammargren
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Boråshus nr 12
Org.nr. 764500-3687

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Boråshus nr 12 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 föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Det registrerade revisionsbolagets ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 räkenskapsåret 2023-07-01 -- 2024-06-30 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 26 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 på fel.

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. Vårt 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 på fel. 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Vi har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt 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 författnings

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Boråshus nr 12 för räkenskapsåret 2024-07-01 -- 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman dispernerar 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 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 innehållar 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 innehållar 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Revisionsberättelsen avseende räkenskapsåret 230701-240630 avlämnades 26 november 2024 och efterföljande årsstämma hölls den 16 december 2024. Revisionsberättelsen har därmed i strid med 8 kap 32§ lagen om ekonomiska föreningar inte lämnats till föreningens styrelse senast tre veckor före årsstämman.

Jonsered den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Baker Tilly Guide AB

My Folkeson
Auktoriserad revisor

Andreas Larsson
Förtroendevald revisor

Mattias Hammargren
Förtroendevald revisor

RBF Boråshus nr 12

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
RBF Boråshus nr 12 i samarbete med
Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se

