

Årsredovisning
för
Brf Boråshus nr 13
764500-3638

Räkenskapsåret
2024-07-01 - 2025-06-30

VÄSTPORTEN
— fastighetsförvaltning —

Styrelsen för Brf Boråshus nr 13 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

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

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, Västra Götalands Län.

Styrelsen och revisorer

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Ordinarie ledarmöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anneli Pilsmedh	Ordförande	2026
Fredrik Jarnberger	Ledamot	2025
Bille Appelkvist	Ledamot	2026
Jimmy Johansson	Ledamot	2025
Oskar Bergqvist	Ledamot	2026
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Joel Frank	Suppleant	2025
Revisorer	Uppdrag	
Robert Johnsson	Revisor, Baker Tilly Borås AB	
Bengt Nordling	Förtroendevald	
Revisorssuppleant	Uppdrag	
Rikard Johelid	Auktoriserad Revisor, Baker Tilly Borås AB	
Valberedning		
Tom Nilsson		
Rasmus Andersson		

Firmateckning

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

Föreningens stadgar

Föreningens senaste stadgar registrerades hos Bolagsverket 2024-05-06 och kundgjordes 2024-05-08.

Fastighet och byggnader

Föreningen äger fastigheter och mark Polstjärnan 1 och Meteoren 1 i Borås Stad. På fastigheterna finns 9 byggnader med 195 lägenheter samt 30 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda år 1950. Fastigheternas adress är Vindelgatan 21-25, 33-37 och 39-43 i Borås.

Lägenhetsfördelning

<u>1 r.o.k.</u>	<u>2 r.o.k.</u>	<u>3 r.o.k.</u>	<u>4 r.o.k.</u>	<u>Summa</u>
6	66	111	12	195

Dessutom tillkommer:

<u>Lokaler</u>	<u>Garage</u>	<u>P-platser</u>	<u>Summa</u>
30	15	170	215

Bostäder 12 045 m²

Lokaler 1 899 m²

Total yta 13 944 m²

Försäkring

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Älvsborg. I försäkringen ingår också styrelseansvarsförsäkring och kollektivt bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Teknisk status

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll för normala förslitningar.

Under året har föreningen utfört reparationer för 513 tkr (fg år 392 tkr) samt planerat underhåll för 555 tkr (fg år 306 tkr).

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades 2021 och visar på ett underhållsbehov om totalt 31 mkr för de närmaste 15 åren. De största posterna under 15 års-perioden avser byte av fönster och lägenhetsdörrar. Då föreningen tillämpar K3 kommer delar av underhållet att aktiveras som en tillgång och ingen avsättning sker för dessa delar.

Avsättning till fonden för yttre underhåll för verksamhetsåret sker med 270 tkr lika som tidigare år, samt ianspråkstagande av fonden med 555 tkr för årets underhåll.

Utfört underhåll	År
Fönsterbyte	1991
Ombyggnad värmesystem	1992
Takomläggning	1993
Stammar, badrum	1996
Balkongombyggnad	2010
Byte av el	2016
Byte av garagetak	2019
Byte av garageportar	2020
Byte av samtliga maskiner i alla tvättstugor	2020
Byte av yttertak på samtliga byggnader	2021
Inköp sopskåp	2023
Utbyte av alla armaturer på vinden	2024

Väsentliga avtal

Västporten Fastighetsförvaltning - Ekonomisk och teknisk förvaltning samt fastighetsskötsel
Tele 2 - Kabel TV
Securitas - Övervakning
Borås Elnät - El
Borås Energi och Miljö - Fjärrvärme, vatten och avfallshantering
Länsförsäkringar Älvsborg - Fastighetsförsäkring

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgick föreningens medlemmar till 234 personer.
Under kalenderåret 2024 har 21 överlåtelse av bostadsrätter skett, föregående år 11 st.

Årsavgifterna höjdes med 2% den 1 juli 2024 och 1 juli 2025 höjdes den med 2%.

Flerårsöversikt	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22
Nettoomsättning, tkr	10 285	9 875	9 440	8 995
Resultat efter finansiella poster, tkr	147	169	464	116
Soliditet (%)	31	29	29	27
Årsavgift bostäder per kvm (kr/kvm)	769	736	701	674
Årsavgift bostäder per kvm inkl balkongtillägg (kr/kvm)	791	758	728	696
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 150	2 252	2 317	2 419
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 490	2 608	2 683	2 801
Sparande per kvm (kr/kvm)	172	164	178	181
Räntekänslighet (%)	3	4	4	4
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	248	237	231	223
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	87	87	86	87

Förklaring nyckeltal:

Nettoomsättning, tkr

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster, tkr

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.

Årsavgift bostäder per kvm (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgift bostäder per kvm inkl balkongtillägg (kr/kvm)

Årsavgifterna inkl balkongtillägg dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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.

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.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Reservfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	323 729	60 013	5 942 828	7 458 203	169 237	13 954 010
Disposition av fg års resultat			-171 847	341 084	-169 237	0
Årets resultat					146 908	146 908
Belopp vid årets utgång	323 729	60 013	5 770 981	7 799 287	146 908	14 100 918

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	7 799 287
årets vinst	146 908
	7 946 195
disponeras så att	
Avsättning till fond för yttre underhåll	270 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-554 781
i ny räkning överföres	8 230 976
	7 946 195

I årets resultat som blev 147 tkr ingår avskrivningar med 1 700 tkr, exkluderas avskrivningarna blir resultatet istället 1 847 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

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

Kassaflödesanalys	Not 1	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		801 030	909 402
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 699 758	1 679 615
Erhållen ränta		51 640	11 475
Erlagd ränta		-716 279	-684 803
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 836 149	1 915 689
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av rörelsefordringar		-24 401	30 675
Förändring av rörelseskulder		-682 454	537 186
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 129 294	2 483 550
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-387 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-387 000	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-1 421 020	-904 770
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 421 020	-904 770
Årets kassaflöde		-678 726	1 578 780
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		4 041 339	2 462 559
Likvida medel vid årets slut		3 362 613	4 041 339

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper

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

Fordringar

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

Långfristiga skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har för avsikt att förlänga lånefinansieringen som förfaller inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

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:

Byggnader	25-50 år 2-4%
Inventarier, verktyg och installationer	10-20 år 5-10%

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (ähta 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.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Årsavgifter bostäder	9 266 075	8 868 092
Hyror lokaler	484 273	471 338
Hyror garage	76 008	76 008
Hyror p-platser	458 938	459 938
	10 285 294	9 875 376

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och abonnemang för tv, bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Balkongtillägg	259 440	259 440
Intäkter parkeringsautomat	81 926	78 128
Övriga ersättningar	930	730
Andrahandsuthyrning	4 850	0
	347 146	338 298

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Underhåll	554 781	306 187
Reparationer	513 015	391 986
Fastighetsskatt	361 020	343 879
Arrendeavgifter	6 480	9 702
Fastighetsförsäkring	137 808	127 999
Kabel- och digital-TV	422 370	412 424
Bevakningskostnader	75 021	70 555
Förbrukningsmaterial	6 474	11 168
Vatten	724 977	664 779
Fastighetsel	271 388	285 031
Uppvärmning	2 465 641	2 354 999
Sophämtning	503 801	482 415
Förvaltningsarvode	1 996 044	1 919 570
Besiktningkostnader OVK	0	135 660
	8 038 820	7 516 354

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

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

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

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

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

Räntekostnader fastighetslån	696 471	769 872
Övriga räntor och skuldposter	66	-1 420
	696 537	768 452

Not 10 Byggnader och mark

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	66 891 527	66 891 527
Inköp	387 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 278 527	66 891 527
Ingående avskrivningar Byggnad	-26 292 306	-24 875 610
Årets avskrivningar	-1 436 839	-1 416 696
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 729 145	-26 292 306
Utgående redovisat värde	39 549 382	40 599 221
Taxeringsvärden byggnader	104 859 000	111 916 000
Taxeringsvärden mark	39 625 000	51 687 000
	144 484 000	163 603 000
Bokfört värde byggnader	32 763 882	33 813 721
Bokfört värde mark	6 785 500	6 785 500
	39 549 382	40 599 221

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	43 441 800	43 441 800
	43 441 800	43 441 800

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	3 134 430	3 134 430
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 134 430	3 134 430
Ingående avskrivningar	-815 640	-552 721
Årets avskrivningar	-262 919	-262 919
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 078 559	-815 640
Utgående redovisat värde	2 055 871	2 318 790

Not 13 Långfristiga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Skulder som skall betalas senare än fem år efter balansdagen	25 381 426	27 127 446
	25 381 426	27 127 446

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-06-30	Lånebelopp 2024-06-30
Stadshypotek	3,04	2027-06-01	2 454 000	2 494 000
Stadshypotek	3,15	2028-03-30	4 499 700	4 599 720
SEB	1,05	2025-06-28	0	3 944 950
SEB	4,32	2025-06-28	0	2 741 973
Stadshypotek	1,01	2028-09-01	2 022 160	2 322 160
Stadshypotek	3,04	2027-06-01	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek	1,26	2026-12-30	3 695 210	3 945 210
Stadshypotek, rörlig ränta*	3,15	2025-10-30	1 000 000	1 500 000
Stadshypotek	2,55	2026-09-30	6 794 533	6 859 533
Stadshypotek	2,88	2029-06-30	6 520 923	0
Avgår kortfristig del			-1 921 020	-20 236 176
			28 065 506	11 171 370
Kortfristig del av långfristig skuld			1 921 020	20 236 176

* Ett lån förfaller inom 12 månader och klassas därmed som kortfristig skuld, samt nästa års amortering enligt plan. Lånen kommer dock att omvandlas till nya lån efter löptidens slut.

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifterna höjdes med 2 % den 1 juli 2025.

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

Årsredovisningen beslutades 251028

Borås

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Anneli Pilsmedh
Ordförande

Fredrik Jarnberger

Bille Appelkvist

Oskar Bergqvist

Jimmy Johansson

Revisorspåteckning

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

Robert Johnsson
Revisor

Bengt Nordling
Revisor
Förtoendevald

This documents contains 16 pages before this page
Dokumentet inneholder 16 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 16 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 16 sider før denne side

Detta dokument innehåller 16 sidor före denna sida

BILLE APPELKVIST

e0207bcf8-249b-4185-b144-5e1c715751ff - 2025-10-28 19:32:50 UTC +02:00
BankID / Freja eID - e724baf3-d873-4cd6-96a4-65b3320f7bb1 - SE

ANDERS JIMMY JOHANSSON

e5df2a4b-b211-4d0b-b1e4-6c903df1b2f4 - 2025-10-28 19:41:30 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 9a679cad-3446-4b7e-bd3c-9484baefce99 - SE

ANNELI PILSMEDH

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Boråshus 13
e04a781b-c902-41b0-85f2-0a845eb9b306 - 2025-10-28 19:47:35 UTC +02:00
BankID / Freja eID - ce7ba6ff-f709-4f65-9e69-f2744b6c39dd - SE
Authority to sign - Asemavaltuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

OSKAR BERGQVIST

aa5f65ae-76fe-47a7-a2d1-0ece1bddc25d - 2025-10-28 20:39:21 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 6390600f-f6ab-46cb-9981-622654f5c9d2 - SE

FREDRIK JARNBERGER

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Boråshus nr 13
fed6d938-8953-41de-856b-d5d690f42448 - 2025-10-29 08:08:38 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 96434cbb-0f07-4207-a140-318b6b7ee3b7 - SE
Authority to sign - Asemavaltuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

BENGT ARNE INGEMAR NORDLING

03978687-a3f2-45b8-b6e2-403c83b8cce6 - 2025-10-29 08:43:33 UTC +02:00
BankID / Freja eID - ddf59327-3d66-4c6c-a969-d43fea98236f - SE

ROBERT JOHN MATHIAS JOHNSON

905fd302-b297-44b0-adda-78a51b62752c - 2025-10-29 09:16:56 UTC +02:00
BankID / Freja eID - c0aa203e-ca90-4c7c-b1f1-77d220926388 - SE

authority to sign

asemavaltuus

ställningsfullmakt

authority to sign

myndighed til at underskrive

representative

edustaja

formateckningsfullmakt

representant

representant

ansvarlig

ansvarlig

ansvarlig

ansvarlig

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Boråshus nr 13
Org.nr 764500-3638

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Boråshus nr 13 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 2025-06-30 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorns ansvar* samt *Den förtroende valda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som revisor har fullgjort mitt 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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.

Revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standard on Auditing (ISA) och god redovisningssed i Sverige. Mitt 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 revisions sed 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 jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om hur vida 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 Brf Boråshus nr 13 för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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. Jag som revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn 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 revisorns 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 för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om bostadsrättslagen

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Robert Johnsson
Revisor

Bengt Nordling
Förtroendevald revisor

Verifikat

Document ID 09222115557560908821

Dokument

Revisionsberättelse 20250630

Huvuddokument

5 sidor

Startades 2025-10-28 14:04:37 CET (+0100) av Robert
Johnsson (RJ)

Färdigställt 2025-10-29 08:17:51 CET (+0100)

Signerare

Robert Johnsson (RJ)

Baker Tilly Borås AB

Personnummer 8902155558

Org. nr 5564333325

robert.johnsson@bakertilly.se

+46708565346



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ROBERT JOHNSON"

Signerade 2025-10-29 08:17:51 CET (+0100)

Bengt Nordling (BN)

Personnummer 5206162439

bengt.nordling@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BENGT NORDLING"

Signerade 2025-10-28 14:36:49 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

