

Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

Riksbyggen Brf Boråshus nr 15
Org nr: 764500-3596





Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf Boråshus nr 15
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 Stad.

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

Årets resultat är något lägre än föregående år främst p.g.a. högre kostnader för reparationer samt vatten. Även räntekostnaden har ökat.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 21% till 74%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 081 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 081tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kentauren 1 med säte i Borås Kommun. På fastigheten finns 12 byggnader med 252 lägenheter samt 19 uthyrningslokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1952-1954.

Fastighetens adress är Tollstorpsgatan 7, Furulundsgatan 16-24, Fjällkroken 1-9 samt Fjällgatan 59 i Borås.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning

1 rum och kök	40 st
1 rum och kokvrå	28 st
2 rum och kök	134 st
2 rum och kokvrå	4 st
3 rum och kök	46 st

Total tomtarea	23 053 m ²
Bostäder bostadsrätt	13 297 m ²
Lokaler	664 m ²

Årets taxeringsvärde	161 234 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	181 862 000 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 651 tkr och planerat underhåll för 163 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 underhållsplan uppdaterades senast i april 2025 och visar på ett underhållsbehov på 109 925 tkr för de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 3 664 tkr (256 kr/m²) och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter.

I slutet av 2024/2025 har föreningen påbörjat takbyte på samtliga låghus. Arbetet kommer att fortsätta under kommande räkenskapsår och förväntas avslutas under september 2025.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Fasadputsning	2000	
Balkongrenovering	2000	
Takrenovering	2004	Höghus
Takrenovering	1994	Låghus
Elarbete	2013	Omläggning trefas
Badrumsrenovering	2016-2017	
Hissar	2017-2020	
Takomläggning	2020-2021	Höghus
Gemensamma utrymmen	2020	
OVK	2020	
Hissar	2020	
Huskropp utvändigt	2020	
Installation	2021	
Tvätt & impregnering tak	2021	
Markytor	2021	
Garage & p-platser	2021	
Byte till LED i trapphus	2021	
Byte passagesystem	2022	
Uppdatering nödtelefon	2022	
Målning tak	2022	
Fläktbyte	2023	
Byte belysning	2023	
Oljning pergola	2023	

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Bostäder, värmestammar	102 tkr
Huskropp utvändigt	2 tkr
Markytor, asfaltering	59 tkr

Planerat underhåll	År
Omputsning fasad	2026
Balkongrenovering	2027-2029
Takbyte	2024-2025

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Joanna Taavela	Ordförande	2025
Lars Ehrman	Sekreterare	2025
Rebecca Lennartz	Vice ordförande	2026
Magnus Lidevi	Ledamot	2026
Mary Bardakci	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anne-Marie Wennerström	Suppleant	2025
Bertil Svensson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Robert Johnsson, Baker Tilly Borås AB	Revisor	2025
Andreas Bång	Förtroendevald revisor	2025
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Gabriella von Fürstenrecht	2025	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Berit Johansson	2025	
Noah Piirainen-Olsson	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 298 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 34 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 30 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 302 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2024 då avgifterna höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 8 % från och med 2025-07-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 856 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 24 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 21 st.)

Under 2026 eller 2027 kommer det att byggas nytt miljöhus.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	11 994	11 520	11 169	11 041	10 834
Resultat efter finansiella poster*	1 000	1 112	933	1 100	-842
Soliditet %*	17	18	16	15	13
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	94	95	93	98
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	856	827	799	797	797
Driftkostnader kr/kvm	476	462	460	466	581
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	464	444	416	448	382
Energikostnad kr/kvm*	264	256	250	240	231
Sparande kr/kvm*	161	176	182	178	198
Ränta kr/kvm	81	67	48	34	35
Skuldsättning kr/kvm*	4 044	3 615	3 690	3 766	3 838
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 246	3 796	3 875	3 954	4 030
Räntekänslighet %*	5,0	4,6	4,8	5,0	5,1

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	376 418	16 000 000	5 667 938	-11 691 747	1 112 089
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 112 089	-1 112 089
Reservering underhållsfond			672 000	-672 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-162 966	162 966	
Årets resultat					1 000 313
Vid årets slut	376 418	16 000 000	6 176 972	-11 088 692	1 000 313

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-10 579 658
Årets resultat	1 000 313
Årets fondreservering enligt stadgarna	-672 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	162 966

Summa **-10 088 378**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 10 088 378**

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	11 993 981	11 519 706
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 699	176 940
Summa		11 999 680	11 696 646
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 647 306	-6 625 820
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 928 150	-1 797 065
Personalkostnader	Not 6	-183 991	-176 486
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 080 574	-1 076 644
Summa rörelsekostnader		-9 840 021	-9 676 015
Rörelseresultat		2 159 659	2 020 631
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	67 801	57 674
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 227 146	-966 216
Summa finansiella poster		-1 159 345	-908 542
Resultat efter finansiella poster		1 000 313	1 112 089
Årets resultat		1 000 313	1 112 089



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	57 937 554	59 015 857
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	48 829	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	4 610 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		62 596 383	59 015 857
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	628 000	628 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		628 000	628 000
Summa anläggningstillgångar		63 224 383	59 643 857
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 235	11 147
Övriga fordringar	Not 14	19 133	147 619
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	736 827	702 707
Summa kortfristiga fordringar		757 195	861 473
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	9 224 239	3 808 866
Summa kassa och bank		9 224 239	3 808 866
Summa omsättningstillgångar		9 981 434	4 670 340
Summa tillgångar		73 205 817	64 314 197



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		376 418	376 418
Uppskrivningsfond		16 000 000	16 000 000
Fond för yttre underhåll		6 176 972	5 667 938
Summa bundet eget kapital		22 553 390	22 044 356
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−11 088 692	−11 691 747
Årets resultat		1 000 313	1 112 089
Summa fritt eget kapital		−10 088 378	−10 579 658
Summa eget kapital		12 465 012	11 464 699
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17, 21	47 172 183	30 081 050
Summa långfristiga skulder		47 172 183	30 081 050
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut (Amorteringar samt omförhandlingar lån)	Not 17	9 288 050	20 391 683
Leverantörsskulder		2 547 860	851 878
Skatteskulder		53 703	35 513
Övriga skulder	Not 18	0	206 525
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 679 010	1 282 849
Summa kortfristiga skulder		13 568 622	22 768 449
Summa eget kapital och skulder		73 205 817	64 314 197



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 159 658	2 020 631
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 080 575	1 076 644
	3 240 233	3 097 275
Erhållen ränta	82 103	15 289
Erlagd ränta	-1 181 469	-916 295
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 140 867	2 196 269
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	89 977	-133 590
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	1 858 129	258 193
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 088 973	2 320 872
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	-697 406
Investeringar i inventarier	-51 100	
Investeringar i pågående byggnation	-4 610 000	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 661 100	-697 406
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 012 500	-1 050 000
Upptagna lån	7 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5 987 500	-1 050 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	5 415 373	573 466
Likvida medel vid årets början	3 808 866	3 235 400
Likvida medel vid årets slut	9 224 239	3 808 866



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

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
Tak	Linjär	40
Stammar	Linjär	52,5
Fasad	Linjär	50
Balkonger	Linjär	50
Badrum	Linjär	52,5
P-platser	Linjär	10
Skärmskydd	Linjär	50
Pergola	Linjär	20
Passagesystem	Linjär	50
Expansionskärl	Linjär	15

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	8 914 182	8 526 972
Hyror, bostäder	600	600
Hyror, lokaler	140 583	138 116
Hyror, garage	100 912	100 084
Hyror, p-platser	262 380	262 380
Hyror, övriga	10 200	10 200
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-5 757	-7 718
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-7 990	-7 755
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 660	-1 366
Hyses- och avgiftsbortfall, övrigt	-10 200	-10 200
Rabatter	-1 144	-1 716
Bränsleavgifter, bostäder	2 470 587	2 471 784
Övriga ersättningar	121 309	38 343
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-21	-18
Summa nettoomsättning	11 993 981	11 519 706

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Erhållna statliga bidrag	0	95 381
Övriga rörelseintäkter	5 699	81 559
Summa övriga rörelseintäkter	5 699	176 940

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-162 966	-262 283
Reparationer	-599 854	-570 715
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-446 788	-419 380
Försäkringspremier	-188 898	-169 585
Kabel- och digital-TV	-439 091	-439 059
Återbäring från Riksbyggen	6 100	2 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 622	0
Serviceavtal	-94 077	-95 756
Obligatoriska besiktningar	-44 978	-39 956
Bevakningskostnader	-89 609	-81 197
Snö- och halkbekämpning	-129 404	-222 789
Förbrukningsinventarier	-12 761	-16 194
Vatten	-630 882	-543 166
Fastighetsel	-445 664	-471 519
Uppvärmning	-2 614 866	-2 552 520
Sophantering och återvinning	-543 872	-533 358
Förvaltningsarvode drift	-207 073	-210 444
Summa driftskostnader	-6 647 306	-6 625 820

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-1 713 762	-1 617 816
IT-kostnader	-4 219	-5 465
Arvode, yrkesrevisorer	-34 125	-39 250
Övriga försäljningskostnader	-18 640	-10 310
Övriga förvaltningskostnader	-41 810	-8 102
Kreditupplysningar	-19 892	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-49 094	-44 230
Representation	-6 094	-7 066
Kontorsmateriel	-12 780	-15 750
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-3	0
Medlems- och föreningsavgifter	-16 020	-15 120
Konsultarvoden	0	-11 700
Bankkostnader	-8 508	-6 471
Övriga externa kostnader	-3 204	-15 784
Summa övriga externa kostnader	-1 928 150	-1 797 065

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	-98 750	-91 000
Sammanträdesarvoden	-43 000	-41 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-3 100
Sociala kostnader	-42 241	-41 386
Summa personalkostnader	-183 991	-176 486

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-1 063 891	-1 062 232
Avskrivning Markanläggningar	-14 412	-14 412
Avskrivning på inventarier och verktyg	-2 271	
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 080 575	-1 076 644

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	64 615	54 313
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 672	608
Övriga ränteintäkter	1 514	2 753
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	67 801	57 674

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-1 156 486	-964 153
Övriga räntekostnader	-325	-2 063
Övriga finansiella kostnader	-70 335	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 227 146	-966 216

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	59 826 406	59 129 000
Mark	7 066 455	7 066 455
Markanläggning	1 119 143	1 119 143
	68 012 004	67 314 598
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	697 406
Markanläggning	0	0
	0	694 406
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	68 012 004	68 012 004

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-24 126 821	-23 064 589
Markanläggningar	-869 336	-854 923
	-24 996 157	-23 919 512

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 063 891	-1 062 232
Årets avskrivning markanläggningar	-14 412	-14 413
	-1 078 303	-1 076 645

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut
Akkumulerade upp- och nedskrivningar

Ingående uppskrivningar	16 000 000	16 000 000
	16 000 000	16 000 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	57 937 544	59 015 847

Varav

Byggnader	34 635 694	35 699 583
Mark	23 066 455	23 066 455
Markanläggningar	235 395	249 809

Taxeringsvärden

Bostäder	160 000 000	181 000 000
Lokaler	1 234 000	862 000

Totalt taxeringsvärde

	161 234 000	181 862 000
<i>varav byggnader</i>	<i>117 711 000</i>	<i>125 287 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>43 523 000</i>	<i>56 575 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Årets anskaffning-Torktumlare	51 100	0
Årets avskrivningar	-2 271	
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	48 829	0

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början	0	0
Årets anskaffningar		
Takprojekt	4 610 000	0
Årets aktiveringar		
Takprojekt	0	0
Vid årets slut	4 610 000	0

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-06-30	2024-06-30
1 256 st kapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	628 000	628 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	628 000	628 000



Not 14 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	19 133	147 619
Summa övriga fordringar	19 133	147 619

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	28 083	42 385
Förutbetalda försäkringspremier	101 642	87 257
Förutbetalda driftkostnader	20 959	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	444 256	412 625
Förutbetald kabel-tv-avgift	109 781	109 765
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	356	475
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31 750	50 201
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	736 827	702 707

Not 16 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel	3 088 889	2 509 973
Transaktionskonto	6 135 350	1 298 894
Summa kassa och bank	9 224 239	3 808 866

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	56 460 233	50 472 733
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-8 206 050	-19 591 683
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 082 000	-800 000
Långfristig skuld vid årets slut	47 172 183	30 081 050

Tabellen nedan anges i hela kronor.



Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,06%	2025-05-09	5 400 000,00	-5 287 500,00	112 500,00	0,00
STADSHYPOTEK	2,69%	2025-06-03	2 636 399,00	-2 561 399,00	75 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,74%	2026-03-30	8 406 050,00	0,00	200 000,00	8 206 050,00
STADSHYPOTEK	4,46%	2026-09-30	6 250 000,00	0,00	200 000,00	6 050 000,00
STADSHYPOTEK	1,06%	2026-12-01	5 475 000,00	0,00	150 000,00	5 325 000,00
STADSHYPOTEK	2,56%	2027-04-30	0,00	5 287 500,00	0,00	5 287 500,00
STADSHYPOTEK	3,60%	2027-06-30	7 000 000,00	0,00	0,00	7 000 000,00
STADSHYPOTEK	3,80%	2028-01-30	3 750 000,00	0,00	250 000,00	3 500 000,00
STADSHYPOTEK	2,69%	2028-09-30	5 555 284,00	0,00	0,00	5 555 284,00
NORDEA	3,03%	2029-04-18	0,00	7 000 000,00	0,00	7 000 000,00
NORDEA	3,18%	2030-02-20	0,00	2 561 399,00	25 000,00	2 536 399,00
STADSHYPOTEK	2,93%	2030-06-01	6 000 000,00	0,00	0,00	6 000 000,00
Summa			50 472 733,00	7 000 000,00	1 012 500,00	56 460 233,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 082 000 kr samt omsätta ett lån om 8 206 050 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 1 282 000 kr årligen.

Not 18 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder*	0	138 280
Skuld sociala avgifter och skatter	0	68 248
Avräkning hyror och avgifter	0	15
Clearing	0	-18
Summa övriga skulder	0	206 525

*Under året har medlemmarnas inre fond betalats ut enligt styrelsebeslut.

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna sociala avgifter	39 917	0
Upplupna räntekostnader	139 365	93 688
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	20 663	2 184
Upplupna elkostnader	29 634	61 506
Upplupna vattenavgifter	51 005	46 884
Upplupna värmekostnader	141 182	128 252
Upplupna kostnader för renhållning	45 455	43 990
Upplupna revisionsarvoden	35 000	34 000
Upplupna styrelsearvoden	132 850	0
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 744	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 199	11 648
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 037 995	860 697
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 679 010	1 282 849

Not 20 Ställda säkerheter	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	57 211 700	53 863 700

Not 21 Långfristiga skulder	2025-06-30	2024-06-30
Skulder som skall betalas senare än fem år efter balansdagen	50 050 233	45 222 733

Not 22 Eventualförpliktelser
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2025-10-15

Ort och datum

Rebecca Lennartz

Joanna Taavela

Magnus Lidevi

Lars Ehrman

Mary Bardakci

Vår revisionsberättelse har lämnats

Robert Johnsson
Revisor

Andreas Bång
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Boråshus nr 15
Org.nr 764500-3596

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Boråshus nr 15 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 och kassaflöde 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2023-07-01 - 2024-06-30, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2024-11-01 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 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 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 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. Risker 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 15 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

Andreas Bång
Förtroendevald revisor

Riksbyggen Brf Boråshus nr 15

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Brf Boråshus nr 15 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

