

Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

Riksbyggen BRF Boråshus nr 7
Org nr: 764500-3646



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF
Boråshus nr 7 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 bättre än föregående år främst pga. högre intäkter och lägre kostnader för snö- och halkbekämpning samt vatten och el.

I resultatet ingår avskrivningar med 390 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 392 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Stenmurklan 4-6 i Borås Kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 48 lägenheter samt 8 studentrum uppförda. Byggnaderna är uppförda 1946. Fastighetens adress är Huldregatan 2, 4 & 6 samt Blombackagatan 2 i Borås.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	Summa
12	32	4	48

Dessutom tillkommer:

Hysesrätter	P-platser
8	64

Total bostadsarea 2 454 m²

Total lokalarea 268 m²

Årets taxeringsvärde 31 796 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 36 892 000 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.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Förvaltning Ekonomisk & Teknisk
Riksbyggen	Fastighetservice
Nätkraft Borås	El
Tele2	Kabel-TV
Bahnhof	Bredband
Kiona	Energieffektivisering

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 89 tkr och planerat underhåll för 101 tkr.

Underhållsplan:

Föreningens aktuella underhållsplan från maj 2025 visar på ett underhållsbehov på 6 658 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 666 tkr (228 kr/m). Föreningens aktuella underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 12 000 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 466 tkr (159 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 376 tkr (129 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte	2008
Fönsterbyte	1994
Fasadputsning	1994
Balkongrenovering	1994
Takrenovering	1994
Takrenovering	2018
Montering fastighetsboxar	2019
Växlarbyte	2019
Installation LED-belysning	2019
Dränering	2019
Värmecentral	2020
Huskropp utvändigt	2021
Huskropp utvändigt	2022



Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	9 619
Installationer	26 875
Huskropp utvändigt	64 835

Planerat underhåll	År
Balkonger	2027
Fönster	2029
Fasadputsning	2032

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna Oleksy	Ordförande	2025
Lasse Essevius	Sekreterare	2026
Albin Glemfelt	Vice ordförande	2026
Sophia Wennersten	Ledamot	2025
Magnus Lövgren	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Olga Starodubtseva	Suppleant	2026
Öyvind Lauritzen	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
My Folkesson, Baker Tilly Guide AB	Auktoriserad revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kalle Danielsson	2025
Anders Martinsson	2025

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



Styrelsen har ordet

Styrelsen har under det gångna räkenskapsåret arbetet idogt för föreningens bästa. Det har under räkenskapsåret hållits 11 st styrelsemöten samt 3 st projektmöten där både akuta ärenden och frågor rörande den dagliga verksamheten har behandlats. Styrelsens fokus har under räkenskapsåret legat på föreningens ekonomi, miljöarbete samt att effektivisera styrelsens arbetsätt.

Räkenskapsåret har präglats av både lågkonjunktur och en hög inflation som drivit upp priserna på produkter och tjänster, vilket har lett till ökade kostnader för tex. vatten, fjärrvärme, sophämtning och snöröjning etc. Detta har påverkat föreningens resultat negativt. För att minimera underskottet så har styrelsen aktivt arbetat med se till att endast absolut nödvändiga inköp av produkter och arbetstjänster har gjorts.

1 januari 2027 införs krav på fastighetsnära insamling för papper, glas, metall, plast och matavfall. Det innebär att alla boende i föreningen ska kunna lämna sina förpackningar till en separat fastighetsnära insamling. Styrelsen har under det gångna räkenskapsåret därför påbörjat ett projekt med målet att ett miljöhus ska byggas där kärl för olika typer av förpackningar ska ställas ut. Ett informationsmöte arrangerades den 28 april och extrastämman, som hölls den 2 juni, gav klartecken för detta miljöhusprojekt. Bygget av ett miljöhus kommer tyvärr medföra att ett antal parkeringsplatser försvinner. Det är planerat att miljöhuset ska vara placerat vid gaveln vid Huldregatan 4. Men platsen kan komma att ändras då inget bygglov är godkänt per datum, denna förvaltningsberättelse är skriven. Kostnaderna för projektet kommer att synas i bokslutet för räkenskapsåret 2025-07-01 – 2026-05-30 och efterföljande räkenskapsår. Detta projekt kommer att utgöra ett av de större projekten som föreningen har haft sedan år 2012.

I februari 2025 meddelade revisionsbolaget KPMG att de kommer ej längre granska föreningens bokslut eller förvaltning då de har valt att avyttra sin revisionsverksamhet i Sverige. Detta innebär att föreningen tvingades, vid extrastämman den 2 juni, att utse ett nytt revisionsbolag för granskningen av föreningens förvaltning och bokslut. Extrastämman utsåg revisionsbolaget Baker Tilly Guide AB med den auktoriserande revisorn My Folkesson som huvudansvarig för revisionen för det gångna räkenskapsåret.

Under mars månad besökte medlemmar av styrelsen en fastighetsmessa i Borås. Styrelsemedlemmarna besökte de olika montrarna och pratade med representanter från diverse olika företag och tog del av de produkter och tjänster som de marknadsförde.

Styrelsemedlemmarna besökte också en rad föreläsningar med varierande innehåll. Deltagandet vid denna fastighetsmessa gav upphov till idéer och förslag på framtida projekt. Exempel på eventuellt möjliga framtida projekt blev:

- Individuell mätning och debitering av el, vatten och temperatur.
- Energioptimering genom optimering av tappvatten och genom injustering av värmesystemet.

Styrelsen har följande framtida projekt i pipelinen:

- Påbörja arbetet, under oktober 2026, med att planera för en eventuell avveckling av Sjöbacka studentboende och komma fram med ett förslag på vad lokalerna i framtiden ska kunna användas till. Förhoppningen är att styrelsen ska kunna presentera ett förslag och kostnaderna för detta under år 2027.
- Föreningens hemsida är i behov av en uppfräschning så att den är enklare att använda för medlemmar, potentiella nya medlemmar(köpare) och mäklare.

Styrelsen
Juni 2025



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 61 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 61 personer.

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

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

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 892 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	2 885	2 685	2 613	2 543	2 553
Resultat efter finansiella poster*	2	-51	-281	335	153
Soliditet %*	-11	-11	-10	-8	-11
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	91	90	87	88	87
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 072	832	782	769	766
Energikostnad kr/kvm*	249	261	231	217	221
Sparande kr/kvm*	193	124	97	259	283
Skuldsättning kr/kvm*	5 430	5 096	5 138	5 180	5 223
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 023	5 096	5 138	5 180	5 223
Räntekänslighet %*	5,6	6,1	6,6	6,7	6,8

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande kr/kvm:

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	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	44 011	717 449	-2 217 524	-50 569
Disposition enl. årsstämmobeslut			-50 569	50 569
Reservering underhållsfond		376 000	-376 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-101 329	101 329	
Årets resultat				1 716
Vid årets slut	44 011	992 120	-2 542 764	1 716

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 268 093
Årets resultat	1 716
Årets fondreservering enligt stadgarna	-376 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	101 329
Summa	-2 541 048

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-2 541 048**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 885 277	2 685 265
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 036	34 071
Summa rörelseintäkter		2 894 313	2 719 336
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 444 278	-1 462 912
Övriga externa kostnader	Not 5	-575 434	-543 931
Personalkostnader	Not 6	-89 094	-80 938
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-389 962	-389 962
Summa rörelsekostnader		-2 498 769	-2 477 744
Rörelseresultat		395 544	241 592
Finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 10	-31 413	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		885	2 912
Räntekostnader och liknande resultatposter		-363 301	-295 073
Summa finansiella poster		-393 828	-292 161
Resultat efter finansiella poster		1 716	-50 569
Årets resultat		1 716	-50 569



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	11 581 550	11 964 386
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	92 636	99 762
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		11 674 186	12 064 149
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	73 000	104 413
Summa finansiella anläggningstillgångar		73 000	104 413
Summa anläggningstillgångar		11 747 186	12 168 562
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		56 734	7 767
Övriga fordringar	Not 11	10 775	59 963
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	188 223	164 038
Summa kortfristiga fordringar		255 732	231 768
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 825 867	1 593 636
Summa kassa och bank		1 825 867	1 593 636
Summa omsättningstillgångar		2 081 599	1 825 404
Summa tillgångar		13 828 786	13 993 966



Balansräkning

Belopp i kr	2025-06-30	2024-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	44 011	44 011	
Fond för yttre underhåll	992 120	717 449	
Summa bundet eget kapital	1 036 131	761 460	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-2 542 764	-2 217 524	
Årets resultat	1 716	-50 569	
Summa fritt eget kapital	-2 541 048	-2 268 093	
Summa eget kapital	-1 504 917	-1 506 633	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	14 656 790	7 523 408
Summa långfristiga skulder		14 656 790	7 523 408
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	124 000	7 381 382
Leverantörsskulder		189 538	167 386
Skatteskulder		9 689	8 643
Övriga skulder	Not 15	46 213	46 324
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	307 473	373 457
Summa kortfristiga skulder		676 913	7 977 191
Summa eget kapital och skulder		13 828 786	13 993 966



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	395 544	241 592
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	389 962	389 962
	785 506	631 554
Erhållen ränta	885	2 912
Erlagd ränta	-372 668	-285 082
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	413 723	349 384
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-23 964	-58 492
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-33 529	77 398
Kassaflöde från den löpande verksamheten	356 230	368 291
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	-106 889
Investeringar i pågående byggnation	0	49 069
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-57 819
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-124 000	-124 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-124 000	-124 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	232 231	186 471
Likvida medel vid årets början	1 593 636	1 407 165
Likvida medel vid årets slut	1 825 867	1 593 636



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	60
Tillbyggnader	Linjär	30-60
Inventarier	Linjär	Fullt avskrivna
Installationer	Linjär	15

Mark 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	2 189 424	1 992 724
Hyror, bostäder	343 296	315 497
Hyror, lokaler	15 000	14 760
Hyror, p-platser	119 400	72 714
Hyror, övriga	2 880	2 880
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-229 699	-155 854
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 250	-1 560
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-33 564	-20 894
Hyses- och avgiftsbortfall, övrigt	-2 880	-2 880
Bränsleavgifter, bostäder	441 696	441 696
Elavgifter	7 846	0
Övriga ersättningar	34 137	26 191
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-9	-9
Summa nettoomsättning	2 885 277	2 685 265

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Erhållna statliga bidrag	0	28 855
Övriga rörelseintäkter	9 036	5 216
Summa övriga rörelseintäkter	9 036	34 071

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-101 329	-23 175
Reparationer	-88 959	-59 251
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-100 712	-97 160
Försäkringspremier	-41 801	-37 528
Kabel- och digital-TV	-127 710	-136 151
Återbäring från Riksbyggen	1 700	500
Systematiskt brandskyddsarbete	-11 163	-10 901
Serviceavtal	-29 508	-19 593
Övriga utgifter, köpta tjänster	-9 075	-9 075
Snö- och halkbekämpning	-88 118	-148 803
Förbrukningsinventarier	-4 381	-2 559
Vatten	-101 769	-173 614
Fastighetsel	-122 703	-151 796
Uppvärmning	-453 390	-438 408
Sophantering och återvinning	-120 202	-118 117
Förvaltningsarvode drift	-45 159	-37 281
Summa driftskostnader	-1 444 278	-1 462 912

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-463 228	-445 449
IT-kostnader	-9 448	-8 245
Lämnade skadestånd	1 800	0
Arvode, yrkesrevisorer	-23 375	-19 875
Övriga förvaltningskostnader	-29 010	-38 833
Kreditupplysningar	-6 195	-480
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 208	-12 485
Representation	-262	0
Kontorsmateriel	-3 629	-4 879
Medlems- och föreningsavgifter	-3 360	-3 360
Bankkostnader	-3 257	-3 347
Övriga externa kostnader	-28 263	-6 979
Summa övriga externa kostnader	-575 434	-543 931

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	-14 695	-14 875
Sammanträdesarvoden	-49 000	-43 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 100	-3 500
Sociala kostnader	-21 299	-19 063
Summa personalkostnader	-89 094	-80 938



Not 7 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	986 270	986 270
Mark	39 000	39 000
Tillkommande utgifter	19 951 890	19 951 890
	20 977 160	20 977 160
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	20 977 160	20 977 160
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-986 270	-986 270
Tillbyggnader	-8 026 504	-7 643 668
	-9 012 774	-8 629 938
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-382 836	-382 836
	-382 836	-382 836
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-9 395 610	-9 012 774
Restvärde enligt plan vid årets slut	11 581 550	11 964 386
Varav		
Mark	39 000	39 000
Tillkommande utgifter	11 542 550	11 925 386
Taxeringsvärden		
Bostäder	30 000 000	35 000 000
Lokaler	1 796 000	1 892 000
Totalt taxeringsvärde	31 796 000	36 892 000
<i>varav byggnader</i>	<i>23 484 000</i>	<i>25 929 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>8 312 000</i>	<i>10 963 000</i>



Not 8 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Installationer	106 889	0
Inventarier och verktyg	39 964	39 964
	146 853	39 964
Årets anskaffningar		
Installationer	0	106 889
	0	106 889
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	146 853	146 853
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-7 126	0
Inventarier och verktyg	-39 964	-39 964
	-47 090	-39 964
Årets avskrivningar		
Installationer	-7 126	-7 126
	-7 126	-7 126
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-14 253	-7 126
Inventarier och verktyg	-39 964	-39 964
	-54 217	-47 090
Restvärde enligt plan vid årets slut	92 636	99 762
Varav		
Installationer	92 636	99 762

Not 9 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets ingång	0	49 069
Laddstolpar	0	57 820
Aktivering laddstolpar	0	-106 889
	0	0

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början	104 413	104 413
145 st garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen samt en andel á 500 kr	73 000	73 000
Utrangering övriga finansiella instrument	-31 413	31 413
	73 000	104 413

Not 11 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	10 775	59 963
Summa övriga fordringar	10 775	59 963

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	22 492	19 309
Förutbetalda driftkostnader	4 505	9 075
Förutbetalt förvaltningsarvode	118 108	113 506
Förutbetald kabel-tv-avgift	29 291	17 891
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 827	4 258
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	188 223	164 038

Not 13 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Transaktionskonto	1 825 867	1 593 636
Summa kassa och bank	1 825 867	1 593 636

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	14 780 790	14 904 790
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-124 000	-44 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-7 337 382
Långfristig skuld vid årets slut	14 656 790	7 523 408

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,85%	2026-09-01	1 847 241,00	0,00	44 000,00	1 803 241,00
NORDEA	3,93%	2027-06-16	5 720 167,00	0,00	0,00	5 720 167,00
STADSHYPOTEK	3,02%	2027-12-30	7 337 382,00	0,00	80 000,00	7 257 382,00
Summa			14 904 790,00	0,00	124 000,00	14 780 790,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 124 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Not 15 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	8 321	8 321
Skuld sociala avgifter och skatter	37 892	38 003
Summa övriga skulder	46 213	46 324



Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna räntekostnader	9 991	19 358
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	19 281
Upplupna elkostnader	8 084	8 332
Upplupna vattenavgifter	15 069	61 296
Upplupna värmekostnader	24 233	22 948
Upplupna kostnader för renhållning	8 538	11 316
Upplupna revisionsarvoden	21 250	19 125
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 768
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	220 308	210 033
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	307 473	373 457

Not 17 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	17 736 800	17 736 800

Not 18 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga händelser som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomi har inträffat efter räkenskapsårets utgång.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Årsredovisningens innehåll blev klart den 17 oktober 2025.

Anna Oleksy

Albin Glemfelt

Lasse Essevius

Sophia Wennersten

Magnus Lövgren

Vår revisionsberättelse har lämnats

Baker Tilly Guide AB

My Folkesson
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Boråshus nr 7

Org.nr. 764500-3646

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Boråshus nr 7 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". 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 13 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.

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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Boråshus nr 7 för räkenskapsåret 2024-07-01 -- 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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

Revisionberättelsen avseende räkenskapsåret 230701-240630 avlämnades 13 november 2024 och efterföljande årsstämma hölls 25 november 2024. Revisionsberättelsen har därmed i strid med 8 kap 32 § lagen om ekonomiska föreningar inte lämnats till föreningens styrelse senast tre veckor före årsstämman och styrelsen har i strid med 6 kap 23 § lagen om ekonomiska föreningar inte hållit årsredovisningen och revisionsberättelse tillgängliga för medlemmarna under minst två veckor närmast före årsstämman.

Jonsered den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Baker Tilly Guide AB

My Folkeson
Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Riksbyggen BRF Boråshus nr 7

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen BRF Boråshus nr 7 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

