Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Boråshus nr 7
Org nr: 764500-3646

2025-07-01 – 2026-06-30

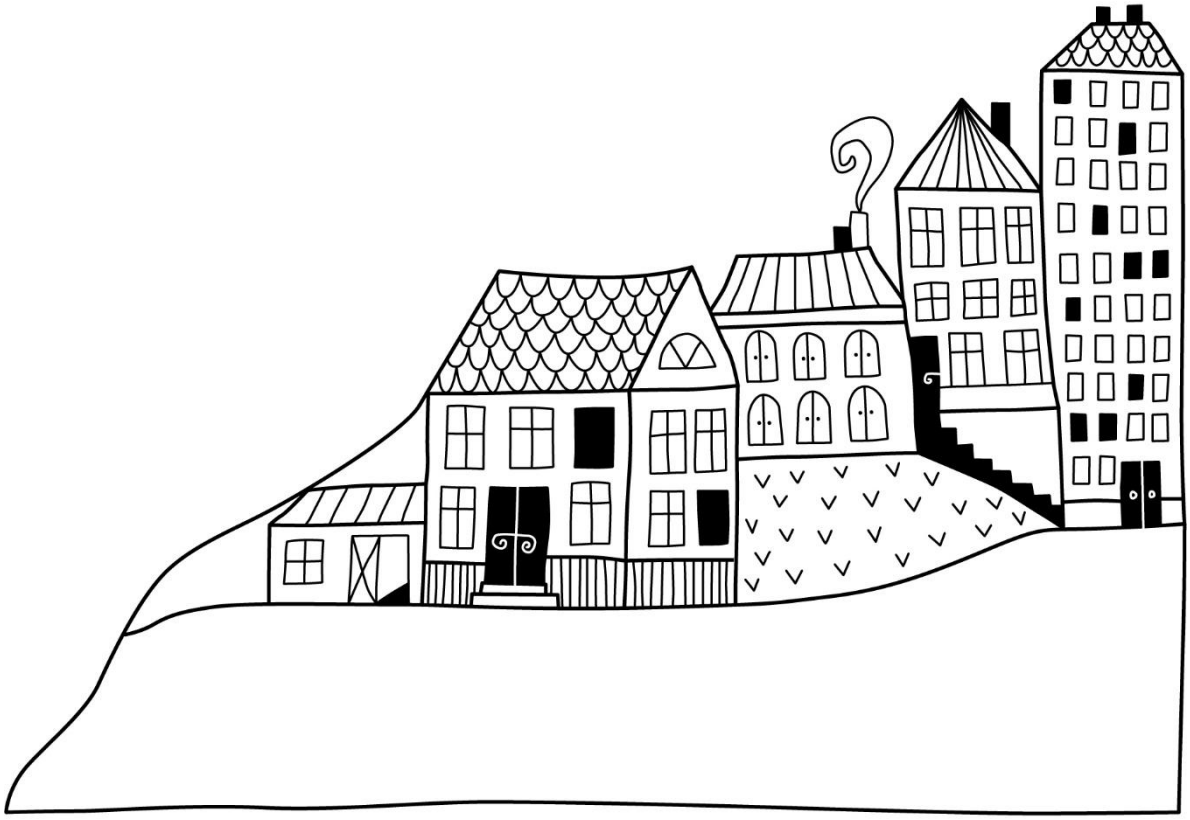


Document ID 09222115557595319658 Signed AG, LE, SW, ÖL, ML, MF

Document ID 09222115557595319658 Signed AG, LE, SW, ÖL, ML, MF

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 10
Balansräkning 11
Balansräkning 12
Kassaflödesanalys 13
Noter 14



Document ID 09222115557595319658 Signed AG, LE, SW, ÖL, ML, MF

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Boråshus nr 7 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2025-07-01 *till* 2026-06-30

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 Kommun.

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

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. högre driftkostnader (värme, vatten & el). Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på höjda taxor från leverantör.

I resultatet ingår avskrivningar med 404 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 247 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.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrad i Söderberg & partners.

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:

Hyresrätter	P-platser
8	64

Total bostadsarea	2 454 m²
Total lokalarea	268 m²
Årets taxeringsvärde	31 796 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	31 796 000 kr

Document ID 09222115557595319658 Signed AG, LE, SW, ÖL, ML, MF

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	Fastighetsservice
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 84 tkr och planerat underhåll för 0 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 aktuella underhållsplan från februari 2026 visar på ett underhållsbehov på 6 969 tkr för de närmaste 10 åren för både underhåll för komponenter samt planerat underhåll. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 697 tkr (256 kr/m). Föreningens aktuella underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 12 032 tkr för de närmaste 30 åren vad gäller planerat underhåll samt underhåll för komponenter. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 401 tkr (147 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 202 tkr (82 kr/m²).

Document ID 092221155575953196 58 Signed AG, LE, SW, ÖL, ML, MF

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
Gemensamma utrymmen	2025
Installationer	2025
Huskropp utvändigt	2025

Underhåll för kommande åren:

Planerat underhåll	År
Balkonger	2027
Fönster	2029
Fasadputsning	2032

Document ID 092221155575953196 58 Signed AG, LE, SW, ÖL, ML, MF

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Albin Glemfelt	Ordförande	2026
Sophia Wennersten	Vice ordförande	2027
Lasse Essevius	Sekreterare	2026
Öyvind Lauritzen	Ledamot	2027
Magnus Lövgren	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kalle Danielsson	Suppleant	2027
Olga Starodubtseva	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Adrevicor i Göteborg AB, My Folkesson	Auktoriserad revisor	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna Oleksy	2026

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

Namn	Närvaro
Lasse Essevius	12/12
Olga Starodubtseva	12/12
Albin Glemfelt	11/12
Sophia Wennersten	10/12
Öyvind Lauritzen	10/12
Kalle Danielsson	6/8
Anna Oleksy	3/4

Närvarostatistik för styrelsens sammanträden under verksamhetsåret.

ordförande har ordet

Styrelsen har under det gångna räkenskapsåret arbetet idogt för föreningens bästa. Det har under räkenskapsåret hållits 12 st styrelsemöten samt 5 st projektmöten där både akuta ärenden och frågor rörande den dagliga verksamheten har behandlats.

Verksamhetsåret 2025/2026 har präglats av fortsatt arbete med att förvalta och utveckla vår förening med fokus på långsiktig hållbarhet och god ekonomi. Trots ökade kostnader för bland annat värme, vatten, el och räntor har föreningen fortsatt att arbeta för en stabil ekonomisk utveckling. Årets resultat uppgår till -158 tkr, men exklusive avskrivningar visar föreningen ett positivt resultat på 247 tkr. Under året har vi även uppdaterat vår underhållsplan och påbörjat förberedelser inför kommande investeringar, däribland ett nytt miljöhus och framtida balkongunderhåll. Styrelsens ambition är att fortsätta utveckla föreningen på ett ansvarsfullt sätt, med fokus på fastigheternas långsiktiga värde och en trygg och trivsam boendemiljö för alla medlemmar.

Under räkenskapsåret så har vi aktivt arbetat med det nya miljöhuset som har blivit godkänt för byggnation. Kostnaden för miljöhuset kommer att synas på kommande bokslut.

Under året har föreningen även förvärvat två lägenheter i föreningen genom auktion av kronofogden. Dessa har som avsikt att säljas för att välkomna nya medlemmar till föreningen. På grund av det rådande läget tar försäljningen mer tid än beräknat.

Document ID 09222115557595319658 Signed AG, LE, SW, ÖL, ML, MF

De kommande åren kommer styrelsen att arbeta aktivt med förvaltning av föreningen och titta på flera åtgärder för att sänka kostnaderna för föreningen och i sin tur föreningens medlemmar. Vi kommer undersöka olika lösningar för Sjöbacka och även genomföra en akut relining av bottenplattan.

Vi vill rikta ett stort tack till alla medlemmar för det gångna året och ser fram emot ett fortsatt gott samarbete.

Ordförande
Oktober 2026

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen bytt redovisningsregelverk från K2 till K3.

Utöver ovanstående har inga andra 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 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 58 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 augusti 2025 då avgifterna höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 3% samt värmeavgiften med 6% från och med 1 juli 2026. Styrelsen har även beslutat om att höja avgiften för föreningens studentboenden med 5% från och med 1 juli 2026.

Årsavgifterna 2026 uppgår i genomsnitt till 908 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

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

Document ID 092221155575953196 58 Signed AG, LE, SW, ÖL, ML, MF

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025/2026	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022
Nettoomsättning*	2 989	2 885	2 685	2 613	2 543
Resultat efter finansiella poster*	−158	2	−51	−281	335
Soliditet %*	−11	−11	−11	−10	−8
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	90	91	90	87	88
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 102	1 072	832	782	769
Energikostnad kr/kvm*	300	249	261	231	217
Sparande kr/kvm*	129	193	124	97	259
Skuldsättning kr/kvm*	5 385	5 430	5 096	5 138	5 180
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 973	6 023	5 096	5 138	5 180
Räntekänslighet %*	5,4	5,6	6,1	6,6	6,7

* obligatoriska nyckeltal

Document ID 09222115557595319658 Signed AG, LE, SW, ÖL, ML, MF

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.

Document ID 092221155575953196 58 Signed AG, LE, SW, ÖL, ML, MF

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems-insatser	**Underhålls- fond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**
Belopp vid årets början	44 011	992 120	−2 542 764	1 716
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 716	−1 716
Reservering underhållsfond		202 000	−202 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				−157 601
Vid årets slut	**44 011**	**1 194 120**	**−2 743 048**	**−157 601**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−2 541 048
Årets resultat	−157 601
Årets fondreservering enligt stadgarna	−202 000
Summa	**−2 900 648**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 2 900 648**

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

Document ID 09222115557595319658 Signed AG, LE, SW, ÖL, ML, MF

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 988 621	2 885 277
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 927	9 036
Summa		**2 990 548**	**2 894 313**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−1 518 564	−1 444 278
Övriga externa kostnader	Not 5	−604 980	−575 434
Personalkostnader	Not 6	−161 461	−89 094
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−404 461	−389 962
Summa rörelsekostnader		**−2 689 750**	**−2 498 769**
Rörelseresultat		**300 798**	**395 544**
Finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		0	−31 413
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		103	885
Räntekostnader och liknande resultatposter		−458 501	−363 301
Summa finansiella poster		**−458 398**	**−393 828**
Resultat efter finansiella poster		**−157 601**	**1 716**
Årets resultat		**−157 601**	**1 716**

Document ID 09222115557595319658 Signed AG, LE, SW, ÖL, ML, MF

Balansräkning

Belopp i kr		2026-06-30	2025-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	11 184 215	11 581 550
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	85 510	92 636
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 10	16 375	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**11 286 100**	**11 674 186**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	73 000	73 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**73 000**	**73 000**
Summa anläggningstillgångar		**11 359 100**	**11 747 186**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Återköpt bostadsrätter för vidareförsäljning	Not 12	794 000	0
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		164 371	56 734
Övriga fordringar	Not 13	50 797	10 775
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	214 153	188 223
Summa kortfristiga fordringar		**1 223 321**	**255 732**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 067 867	1 825 867
Summa kassa och bank		**1 067 867**	**1 825 867**
Summa omsättningstillgångar		**2 291 188**	**2 081 599**
Summa tillgångar		**13 650 288**	**13 828 786**

Document ID 09222115557595319658 Signed AG, LE, SW, ÖL, ML, MF

Balansräkning

Belopp i kr		2026-06-30	2025-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		44 011	44 011
Fond för yttre underhåll		1 194 120	992 120
Summa bundet eget kapital		**1 238 131**	**1 036 131**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−2 743 048	−2 542 764
Årets resultat		−157 601	1 716
Summa fritt eget kapital		**−2 900 648**	**−2 541 048**
Summa eget kapital		**−1 662 517**	**−1 504 917**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	7 097 382	14 656 790
Summa långfristiga skulder		**7 097 382**	**14 656 790**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	7 559 408	124 000
Leverantörsskulder		196 243	189 538
Skatteskulder		6 390	9 689
Övriga skulder	Not 17	4 194	46 213
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	449 189	307 473
Summa kortfristiga skulder		**8 215 424**	**676 913**
Summa eget kapital och skulder		**13 650 288**	**13 828 786**

Document ID 09222115557595319658 Signed AG, LE, SW, ÖL, ML, MF

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2026	2024/2025
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	300 797	395 544
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	404 461	389 962
	705 258	**785 506**
Erhållen ränta	103	885
Erlagd ränta	−458 501	−372 668
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**246 860**	**413 723**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−173 589	−23 964
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	103 103	−33 529
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**176 375**	**356 230**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Köp av bostadsrätter i förening	−794 000	0
Investeringar i pågående byggnation - Miljöhus	−16 375	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**−810 375**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−124 000	−124 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−124 000**	**−124 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	−758 000	232 231
Likvida medel vid årets början	1 825 867	1 593 636
Likvida medel vid årets slut	1 067 867	1 825 867

Document ID 092221155575953196 58 Signed AG, LE, SW, ÖL, ML, MF

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.

Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för år 2024/2025 enligt K2s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer istället med de uppgifter som presenterades i årsredovisningen och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Det är första året som föreningen redovisar enligt K3. Avskrivningstakten baseras på underhållsplanen och utifrån den räknas anskaffningsår och snittår när en kompenet ska bytas ut.

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

Document ID 092221155575953196 58 Signed AG, LE, SW, ÖL, ML, MF

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad balkonger	Linjär	50
Byggnad el stammar	Linjär	50
Byggnad entrépartier	Linjär	30
Byggnad fasad	Linjär	54
Byggnad fönster	Linjär	60
Byggnad hyresgästanpassningar	Linjär	20
Byggnad inre ytskikt	Linjär	30
Byggnad stomme	Linjär	120
Byggnad tak	Linjär	40
Byggnad tvättstuga	Linjär	24
Byggnad stamledning värme	Linjär	70
Installationer laddstolpar	Linjär	15

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Document ID 09222115557595319658 Signed AG, LE, SW, ÖL, ML, MF

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Årsavgifter, bostäder	2 228 095	2 189 424
Hyror, bostäder	343 296	343 296
Hyror, lokaler	15 092	15 000
Hyror, p-platser	120 750	119 400
Hyror, övriga	2 880	2 880
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	−214 444	−229 699
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	−1 175	−2 250
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−28 479	−33 564
Hyres- och avgiftsbortfall, övrigt	−2 880	−2 880
Bränsleavgifter, bostäder	477 435	441 696
Elavgifter	11 508	7 846
Övriga ersättningar	36 550	34 137
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−7	−9
Summa nettoomsättning	**2 988 621**	**2 885 277**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Övriga rörelseintäkter	1 927	9 036
Summa övriga rörelseintäkter	**1 927**	**9 036**

Not 4 Driftskostnader

	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Underhåll	0	−101 329
Reparationer	−84 242	−88 959
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−103 592	−100 712
Försäkringspremier	−47 284	−41 801
Kabel- och digital-TV	−126 730	−127 710
Återbäring från Riksbyggen	2 100	1 700
Systematiskt brandskyddsarbete	−17 060	−11 163
Serviceavtal	−43 124	−29 508
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	−9 075
Snö- och halkbekämpning	−104 056	−88 118
Förbrukningsinventarier	−23 900	−4 381
Vatten	−170 435	−101 769
Fastighetsel	−142 518	−122 703
Uppvärmning	−504 115	−453 390
Sophantering och återvinning	−109 863	−120 202
Förvaltningsarvode drift	−43 745	−45 159
Summa driftskostnader	**−1 518 564**	**−1 444 278**

Document ID 09222115557595319658 Signed AG, LE, SW, ÖL, ML, MF

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Förvaltningsarvode administration	−481 134	−463 228
Lokalkostnader	−500	0
Resekostnader	−222	0
IT-kostnader	−11 171	−9 448
Lämnade skadestånd	0	1 800
Arvode, yrkesrevisorer	−28 750	−23 375
Övriga förvaltningskostnader	−23 750	−29 010
Kreditupplysningar	0	−6 195
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−10 632	−7 208
Representation	0	−262
Kontorsmateriel	−775	−3 629
Medlems- och föreningsavgifter	−3 360	−3 360
Konsultarvoden	−10 413	0
Bankkostnader	−3 914	−3 257
Övriga externa kostnader	−30 360	−28 263
Summa övriga externa kostnader	**−604 980**	**−575 434**

Not 6 Personalkostnader

	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Styrelsearvoden	−24 875	−14 695
Sammanträdesarvoden	−95 500	−49 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−2 700	−4 100
Sociala kostnader	−38 670	−21 299
Summa personalkostnader	**−161 745**	**−89 094**

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Avskrivning Byggnader	−397 335	0
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	−382 836
Avskrivning Installationer	−7 126	−7 126
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−404 461**	**−389 962**

Document ID 09222115557595319658 Signed AG, LE, SW, ÖL, ML, MF

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2026-06-30	2025-06-30
Vid årets början		
Byggnader	986 270	986 270
Mark	39 000	39 000
Tillkommande utgifter	19 951 980	19 951 980
	20 977 160	**20 977 160**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**20 977 160**	**20 977 160**
Omklassificeringar vid byte av regelverk, K3		
Byggnader	**19 951 980**	**0**
Tillkommande utgifter	**−19 951 980**	**0**
	0	**0**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−986 270	−986 270
Tillkommande utgifter	−8 409 340	−8 026 504
	−9 395 610	**−9 012 774**
Omklassificeringar vid byte av regelverk, K3		
Årets avskrivning byggnad	397 335	0
Årets avskrivning tillkommande utgifter	−397 335	0
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnad	−397 335	0
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	−382 836
	−397 335	**−382 836**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−9 792 945**	**−9 395 610**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**11 184 215**	**11 581 550**
Varav		
Byggnad	11 145 305	0
Mark	39 000	39 000
Tillkommande utgifter	0	11 542 550
Taxeringsvärden		
Bostäder	30 000 000	30 000 000
Lokaler	1 796 000	1 796 000
Totalt taxeringsvärde	**31 796 000**	**31 796 000**
varav byggnader	*23 484 000*	*23 484 000*
varav mark	*8 312 000*	*8 312 000*

Document ID 09222115557595319658 Signed AG, LE, SW, ÖL, ML, MF

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2026-06-30	2025-06-30
Vid årets början		
Installationer	106 889	106 889
Inventarier och verktyg	39 964	39 964
	146 853	**146 853**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	−14 253	−7 126
Inventarier och verktyg	−39 964	−39 964
	−65 327	**−47 090**
Årets avskrivningar		
Installationer	−7 126	−7 126
	−7 126	**−7 126**
Ackumulerade avskrivningar		
Installationer	−21 378	−14 253
Inventarier och verktyg	−39 964	−39 964
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−61 342**	**−54 217**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**85 510**	**92 636**
Varav		
Installationer	85 510	92 636

Not 10 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2026-06-30	2025-06-30
Vid årets början	0	0
Pågående ny- och ombyggnation - miljöhus	16 375	0
Vid årets slut	**16 375**	**0**

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2026-06-30	2025-06-30
Vid årets början	73 000	104 413
145 st garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	73 000	73 000
Utrangering övriga finansiella instrument	0	−31 413
Summa andra långfristiga fordringar	**73 000**	**73 000**

Not 12 Köp av bostadsrätter för vidareförsäljning

	2026-06-30	2025-06-30
Köp av bostadsrätter för vidareförsäljning	794 000	0
Summa övriga kortfristiga placeringar	**794 000**	**0**

Document ID 09222115557595319658 Signed AG, LE, SW, ÖL, ML, MF

Not 13 Övriga fordringar

	2026-06-30	2025-06-30
Skattekonto	2 496	10 775
Andra kortfristiga fordringar	48 301	0
Summa övriga fordringar	**50 797**	**10 775**

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2026-06-30	2025-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	24 791	22 492
Förutbetalda driftkostnader	0	4 505
Förutbetalt förvaltningsarvode	100 903	118 108
Förutbetald kabel-tv-avgift	48 757	29 291
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	5 967	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 734	13 827
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**214 153**	**188 223**

Not 15 Kassa och bank

	2026-06-30	2025-06-30
Transaktionskonto	1 067 867	1 825 867
Summa kassa och bank	**1 067 867**	**1 825 867**

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2026-06-30	2025-06-30
Inteckningslån	14 656 790	14 780 790
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−80 000	−124 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	−7 479 408	0
Långfristig skuld vid årets slut	**7 097 382**	**14 656 790**

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	3,93%	2027-06-16	5 720 167,00	0,00	0,00	5 720 167,00
STADSHYPOTEK	3,02%	2027-12-30	7 257 382,00	0,00	80 000,00	7 177 382,00
STADSHYPOTEK	0,85%	2026-09-01	1 803 241,00	0,00	44 000,00	1 759 241,00
Summa			**14 780 790,00**	**0,00**	**124 000,00**	**14 656 790,00**

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Handelsbankens lån om 1 759 241 kr och Nordeas lån om 5 420 167 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Document ID 09222115557595319658 Signed AG, LE, SW, ÖL, ML, MF

Not 17 Övriga skulder

	2026-06-30	2025-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	4 194	8 321
Skuld sociala avgifter och skatter	0	37 892
Summa övriga skulder	**4 194**	**46 213**

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2026-06-30	2025-06-30
Upplupna sociala avgifter	24 783	0
Upplupna räntekostnader	9 991	9 991
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	6 796	0
Upplupna elkostnader	9 586	8 084
Upplupna vattenavgifter	14 362	15 069
Upplupna värmekostnader	26 127	24 233
Upplupna kostnader för renhållning	8 505	8 538
Upplupna revisionsarvoden	25 000	21 250
Upplupna styrelsearvoden	78 875	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	245 164	220 308
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**449 189**	**307 473**

Not 19 Ställda säkerheter	**2026-06-30**	**2025-06-30**
Fastighetsinteckning	17 736 800	17 736 800

Not 20 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Document ID 09222115557595319658 Signed AG, LE, SW, ÖL, ML, MF

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-11-16.

Årsredovisningen undertecknas

_____	_____
Namnförtydligande, datum för undertecknande	Namnförtydligande, datum för undertecknande
Albin Glemfelt,	Öyvind Lauritzen,
_____	_____
Namnförtydligande, datum för undertecknande	Namnförtydligande, datum för undertecknande
Lasse Essevius,	Sophia Wennersten,
_____	
Namnförtydligande, datum för undertecknande	
Magnus Lövgren,	

Vår revisionsberättelse har lämnats

Adrevicor i Göteborg AB

_____

My Folkesson
Auktoriserad revisor

Document ID 09222115557595319658 Signed AG, LE, SW, ÖL, ML, MF

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 2025-07-01 -- 2026-06-30.

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 2026 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.

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.

Document ID 09222115557595319496 Signed MF

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.

Document ID 09222115557595319496 Signed MF

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 2025-07-01 -- 2026-06-30 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Document ID 09222115557595319496 Signed MF

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.

Jonsered den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Adrevicor i Göteborg AB

My Folkeson
Auktoriserad revisor

Document ID 09222115557595319496 Signed MF