Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Boråshus nr 6
Org nr: 764500-3562



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 9
Balansräkning 10
Kassaflödesanalys 12
Noter 13



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Boråshus nr 6 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-12-09. Nuvarande stadgar registrerades 2019-10-30.

Föreningen har sitt säte i Borås kommun.

Årets resultatet är bättre än föregående år främst till följd av lägre underhållskostnader samt höjda årsavgifter.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 143% till 55%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.
Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 293% till 102%.

I resultatet ingår avskrivningar med 118 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet −952 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Garvaren i Borås stad. På fastigheten finns en byggnad med 30 lägenheter uppförd. Byggnaden är uppförd 1946. Fastighetens adress är Västmannagatan 11-15.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	12
2 rum och kök	12
3 rum och kök	6

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	8
Antal p-platser	13

Total tomtarea	1 655 m²
Total bostadsarea	1 599 m²
Total lokalarea	151 m²

Årets taxeringsvärde	19 086 000kr
Föregående års taxeringsvärde	20 623 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 4,66 % av föreningens nettoomsättning.

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	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Bahnhof AB	TV samt bredband
Nätkraft Borås AB	El

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 82 tkr och planerat underhåll för 1 010 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:
Föreningens aktuella underhållsplan uppdaterades senast i mars 2025 och visar på ett underhållsbehov på 4 807 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 481 tkr (274 kr/kvm/år).
Den 30-åriga underhållsplanen visar på ett underhållsbehov på 14 485 tkr vilket ger en genomsnittlig kostnad per år 451 tkr (258 kr/kvm/år). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 483 tkr (276 kr/kvm/år).

SR

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Takrenovering	1992
Fönsterrenovering	1996
Balkongrenovering	1998
Stambyte	2000
Ventilation	2018
Huskropp utvändigt	2021
Övrigt	2021
Stambyte	2022
Fönsterbyte	2023–2024

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt	1 010 000

Planerat underhåll	År
Fasadtvätt	2026
Målning källare	2026
Underhåll putsfasad	2026
Belysning system	2028
Yttertak	2030

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maida Dresevic	Ordförande	2025
Karin Arvidsson	Ledamot	2025
Mirsada Dedajic	Ledamot	2026
Ümran Örker	Ledamot	2026
Karl Stenberg	Ledamot	2025
Lars Ihre	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elias Chamoun	Suppleant	2025
Marica Stevanovic	Suppleant	2025
Sophia Vikström	Riksbyggen Suppleant	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Azets Revision & Rådgivning AB	Auktoriserad Revisor	2025

Valberedning	Uppdrag
Marica Stevanovic	
Mats Nilstad	Riksbyggen

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi har under året påverkats av en tvistig faktura som ännu inte är reglerad.

Bortsett från ovan 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 31 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 31 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-01-01 då den höjdes med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 15% från och med 2025-07-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 703 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 0 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*^	1 447	1 396	1 275	1 182	1 153
Resultat efter finansiella poster*	−1 070	−2 173	−1 138	53	47
Soliditet %*	−91	−54	20	45	43
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	94	93	93	92
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	856	817	597	543	524
Energikostnad kr/kvm*	259	257	244	255	278
Sparande kr/kvm*	33	55	124	143	102
Skuldsättning kr/kvm*	2 511	2 572	815	873	931
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 748	2 814	892	956	1 019
Räntekänslighet %*	3,2	3,4	1,2	1,4	1,5

* obligatoriska nyckeltal

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

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.

Upplysning vid förlust

Årets resultat är bättre än förgående år främst på grund av lägre underhållskostnader och höjda årsavgifter. En oreglerad faktura belastar åretsresultat. Den oreglerade fakturan som hänför sig ifrån fönsterrenoveringen har bestridits av föreningen och därmed är oreglerad, varför betalning ännu inte skett.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr		Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Reservfond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	28 600	10 369	0	406 095	−2 172 584
Disposition enl. årsstämmobeslut				−2 172 584	2 172 584
Reservering underhållsfond			483 000	−483 000	
Årets resultat					−1 070 876
Vid årets slut	**28 600**	**10 369**	**483 000**	**−2 249 489**	**−1 070 876**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−1 766 489
Årets resultat	−1 070 876
Årets fondreservering enligt stadgarna	−483 000
Summa	**−3 320 366**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Omföring av reservfond till balanserat resultat	10 639
Att balansera i ny räkning i kr	**- 3 309 997**

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	1 447 436	1 391 976
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 360	4 499
Summa rörelseintäkter		**1 459 796**	**1 396 475**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−1 881 537	−2 978 671
Övriga externa kostnader	Not 5	−351 673	−314 975
Personalkostnader	Not 6	−8 400	−12 983
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		−118 443	−118 443
Summa rörelsekostnader		**−2 360 053**	**−3 425 072**
Rörelseresultat		**−900 256**	**−2 028 597**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		152	999
Räntekostnader och liknande resultatposter		−170 772	−144 985
Summa finansiella poster		**−170 620**	**−143 986**
Resultat efter finansiella poster		**−1 070 876**	**−2 172 584**
Årets resultat		**−1 070 876**	**−2 172 584**

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	1 473 151	1 591 596
Summa materiella anläggningstillgångar		**1 473 151**	**1 591 596**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 8	45 500	45 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**45 500**	**45 500**
Summa anläggningstillgångar		**1 518 653**	**1 637 096**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		8 592	9 235
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	83 966	128 809
Summa kortfristiga fordringar		**92 558**	**138 044**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	1 477 117	1 428 769
Summa kassa och bank		**1 477 117**	**1 428 769**
Summa omsättningstillgångar		**1 569 676**	**1 566 812**
Summa tillgångar		**3 088 328**	**3 203 908**

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		28 600	28 600
Reservfond		10 369	10 369
Fond för yttre underhåll		483 000	0
Summa bundet eget kapital		**521 969**	**38 969**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−2 249 489	406 095
Årets resultat		−1 070 876	−2 172 584
Summa fritt eget kapital		**−3 320 366**	**−1 766 489**
Summa eget kapital		**−2 798 396**	**−1 727 520**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	3 040 000	3 835 638
Summa långfristiga skulder		**3 040 000**	**3 835 638**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	1 354 675	664 709
Leverantörsskulder	Not 12	1 138 805	108 866
Skatteskulder		7 488	6 141
Övriga skulder	Not 13	147 367	135 641
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	198 390	180 433
Summa kortfristiga skulder		**2 846 725**	**1 095 790**
Summa eget kapital och skulder		**3 088 328**	**3 203 908**

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	−900 256	−2 028 597
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	118 443	118 443
	−769 328	**−1 910 154**
Erhållen ränta	152	999
Erlagd ränta	−171 174	−132 543
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**−940 350**	**−2 041 698**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	45 485	−19 066
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	1 061 370	85 763
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**154 020**	**−1 975 002**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−105 672	−104 000
Upptagna lån	0	3 178 302
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−105 672**	**3 074 302**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	48 348	1 099 300
Likvida medel vid årets början	1 428 769	329 469
Likvida medel vid årets slut	1477 117	1 428 769

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.

I årsavgiften ingår hushållsel, vatten och bredband. Avgift för värme tillkommer.

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.

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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Tillkommande utgifter	Linjär	10-40

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	1 123 598	1 073 159
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	−11 725	−11 725
Hyror, lokaler	67 482	66 462
Hyror, p-platser	23 400	23 400
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	−2 892	−2 892
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−900	−1 120
Bränsleavgifter, bostäder	245 088	244 692
Övriga ersättningar	3 394	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−8	0
Summa nettoomsättning	**1 447 436**	**1 391 976**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Övriga rörelseintäkter	12 360	780
Övriga ersättningar	0	3 724
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	−5
Summa övriga rörelseintäkter	**12 360**	**4 499**

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	−1 010 000	−2 149 590
Reparationer	−82 135	−17 370
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−56 580	−50 861
Försäkringspremier	−19 071	−17 122
Kabel- och digital-TV	−89 342	−91 451
Återbäring från Riksbyggen	900	400
Obligatoriska besiktningar	−12 944	0
Bevakningskostnader	−6 300	0
Snö- och halkbekämpning	−79 250	−129 970
Förbrukningsinventarier	−506	−1 641
Vatten	−178 687	−162 882
Fastighetsel	−35 805	−42 740
Uppvärmning	−239 247	−244 105
Sophantering och återvinning	−63 219	−63 748
Förvaltningsarvode drift	−9 350	−7 591
Summa driftskostnader	**−1 881 537**	**−2 978 671**

88

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	−281 189	−269 615
IT-kostnader	−2 014	0
Arvode, yrkesrevisorer	−60 625	−29 500
Övriga försäljningskostnader	−2 089	0
Övriga förvaltningskostnader	−776	−800
Kreditupplysningar	0	−514
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	0	−3 723
Representation	0	−908
Medlems- och föreningsavgifter	−1 800	−1 800
Bankkostnader	−3 180	−3 232
Övriga externa kostnader	0	−4 882
Summa övriga externa kostnader	**−351 673**	**−314 975**

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	−9 000	−8 500
Sammanträdesarvoden	−500	−500
Sociala kostnader	7 070	−3 983
Summa personalkostnader	**−2 430**	**−12 983**

Not 7 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	535 017	535 017
Mark	52 040	52 040
Tillkommande utgifter	5 246 090	5 246 090
	5 833 147	**5 833 147**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**5 833 147**	**5 833 147**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−535 017	−535 017
Tillkommande utgifter	−3 706 535	−3 588 091
	−4 241 552	**−4 123 108**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	−118 444	−118 444
	−118 444	**−118 444**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−4 359 996**	**−4 241 551**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**1 473 151**	**1 591 596**
Varav		
Mark	52 040	52 040
Tillkommande utgifter	1 421 111	1 539 556
Taxeringsvärden		
Bostäder	18 600 000	20 400 000
Lokaler	486 000	223 000
Totalt taxeringsvärde	**19 086 000**	**20 623 000**
varav byggnader	*14 086 000*	*14 023 000*
varav mark	*5 000 000*	*6 600 000*

Not 8 Andra långfristiga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
91 st garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseförening	45 500	45 500
Summa andra långfristiga fordringar	**45 500**	**45 500**

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	10 262	8 810
Förutbetalt förvaltningsarvode	62 239	68 897
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 008	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 458	51 102
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**83 966**	**128 809**

Not 10 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Transaktionskonto	1 477 117	1 428 769
Summa kassa och bank	**1 477 117**	**1 428 769**

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	4 394 675	4 500 347
Kortfristig del av låneskuld	−1 354 675	−664 709
Långfristig skuld vid årets slut	**3 040 000**	**3 835 638**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SPARBANKEN	1,63%	2025-10-30	751 638,00	0,00	20 000,00	731 638,00
SPARBANKEN	3,32%	2026-03-30	580 709,00	0,00	21 672,00	559 037,00
SPARBANKEN	4,27%	2026-11-25	3 168 000,00	0,00	64 000,00	3 104 000,00
Summa			**4 500 347,00**	**0,00**	**105 672,00**	**4 394 675,00**

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Sparbanken lån om 731 638 kr och 559 037 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.

Not 12 Leverantörsskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Leverantörsskulder	120 838	108 866
Tvistiga leverantörsskulder	1 010 000	0
Ej reskontraförda leverantörsskulder	7 967	0
Summa leverantörsskulder	**1 138 805**	**108 866**

Not 13 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	147 367	135 641
Summa övriga skulder	**147 367**	**135 641**

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna sociala avgifter	2 985	4 085
Upplupna räntekostnader	14 136	14 538
Upplupna elkostnader	0	5 872
Upplupna vattenavgifter	13 292	13 894
Upplupna värmekostnader	13 095	12 619
Upplupna kostnader för renhållning	5 206	5 154
Upplupna revisionsarvoden	25 000	20 000
Upplupna styrelsearvoden	9 500	12 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 544
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	115 176	89 727
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**198 390**	**180 433**

Not 15 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	4 595 600	4 595 600

Not 16 Eventualförpliktelser

	2025-06-30	2024-06-30
Föreningen har inga eventualförpliktelser		

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Enligt antagen budget för kommande verksamhetsår har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 15% från och med 2025-07-01.

Under kommande verksamhetsår har föreningen två lån som omförhandlas.

Den tvistiga fakturan betalades 2025-09-29.

Styrelsens underskrifter

BORÅS 2025-10-30

Ort och datum

Årsredovisningens innehåll blev klart den 23 oktober 2025.

Maida Dresevic

Lars Ihre

M. STEVANOVIC

~~Karin Arvidsson~~ ersätts av en suppleant
Marica Stevanovic

Ümran Örker

Karl Stenberg

Mirsada Dedajic

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-11-05

Azets Revision & Rådgivning AB

Sara Ryfors
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB Bostadsrättsföreningen Boråshus nr 6, org.nr 764500-3562.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB Bostadsrättsföreningen Boråshus nr 6 för räkenskapsåret 2024-07-01 till 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 och kassaflöde 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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 misstag.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 eventuella 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 Bostadsrättsföreningen Boråshus nr 6 för år räkenskapsåret 2024-07-01 till 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och 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.

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

Göteborg 5 november 2025
Azets Revision & Rådgivning AB

Sara Ryfors
Auktoriserad revisor