

Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

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
2023-07-01 till 2024-06-30

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 men även lägre kostnader för underhåll och reparationer.

I resultatet ingår avskrivningar med 390 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 339 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 lokalaria 471 m²

Årets taxeringsvärde 36 892 000 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	Fastighetsservice
7H kraft AB	El
ComHem/Tele2	Kabel-TV
Telenor	Fiber



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 59 tkr och planerat underhåll för 23 tkr.

Underhållsplan:

Föreningens aktuella underhållsplan från maj 2024 visar på ett underhållsbehov på 4 108 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 411 tkr (140 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 339 tkr (116 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
Installationer	15 425
Garage och p-platser	7 750

Planerat underhåll

Planerat underhåll	År
Stambyte	2068
Fönsterbyte	2044
Balkongrenovering	2034
Fasadputsning	2024

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	2024
Öyvind Lauritzen	Vice ordförande	2024
Sophia Wennersten	Ledamot	2025
Magnus Lövgren	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ali Hassani	Suppleant	2024
David Hashemi	Suppleant	2025
Lezan Rasol	Suppleant	2025
Una-Maria Naxthon	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2024
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Kalle Danielsson	2024	
Anders Martinsson	2024	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har nya stadgar antagits. I övrigt 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 63 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 61 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-02-01 då den höjdes med 12 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3 % från och med 2024-07-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 812 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)



Styrelsen har ordet

Under året har styrelsen arbetat för föreningens bästa genom att hålla månatliga möten där löpande och akuta ärenden behandlats.

Fokus har lagts på ekonomin och miljöarbetet samt på att säkerställa att de administrativa rutinerna fungerar på ett smidigt sätt för alla involverade.

Räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30 präglades av den nuvarande ekonomiska situationen där den höga inflationen påverkade föreningens fasta kostnaderna för vatten, fjärrvärme, sophämtning, snöröjning och el, vilket sammantaget har påverkat föreningens ekonomi negativt så att ett underskott har uppstått.

För att minimera underskottet har styrelsen under räkenskapsåret därför tvingats att se till att endast nödvändiga arbeten och inköp har fått göras. Detta är anledningen till varför den planerade fasadputsningen som skulle ske år 2024 har ställts in liksom den planerade renoveringen av föreningens träningslokal.

Som ett led i miljöarbetet beslutade styrelsen att fullfölja installeringen av två stycken eluttag för motorvärmare samt har påbörjat arbetet med att planera för en miljöstation för att kunna följa regeringsdirektivet om fastighetsnära insamling där fastighetsägare ansvarar för att iordningställa återvinningskärl för de boende.

Styrelsen har under räkenskapsåret arbetat med att effektivisera och förbättra föreningens administration genom att revidera de interna rutinerna samt förtydligat arbetsinstruktionerna till Riksbyggen.

Styrelsens har även fokuserat på att förbättra, förtydliga och förenkla styrelsens interna arbete genom att se över rutinerna och förtydliga de administrativa arbetsuppgifterna med förhoppningen är att allt detta ska vara till god nytta för framtida styrelsemedlemmar och deras styrelsearbete.

Andra projekt som är i pipelinen:

- **Sjöbacka studentboende**

Under räkenskapsåret har styrelsen diskuterat framtidsplanerna för Sjöbacka studentboende som är belägen i fastigheten Huldregatan 2.

En idé är att avveckla studentboendet inom 3–5 år och istället använda lokalerna på ett annat sätt. Styrelsen funderar på att ta hjälp av externa parter för att diskutera och planera för vad lokalerna ska kunnas användas till i framtiden.

- **www.BRH7.se**

Föreningens hemsida behöver uppdateras och göras om så att den är tydligare och enklare att använda för medlemmar och externa besökare som tex mäklare.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	2 659	2 600	2 532	2 543	2 512
Resultat efter finansiella poster*	-51	-281	335	153	-794
Soliditet %*	-10	-10	-8	-11	-12
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	90	87	88	87	87
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	832	782	769	766	760
Energikostnad kr/kvm*	261	231	217	221	229
Sparande kr/kvm*	184	97	259	283	175
Skuldsättning kr/kvm*	5 096	5 138	5 180	5 223	5 265
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 096	5 138	5 180	5 223	5 265
Räntekänslighet %*	6,1	6,6	6,7	6,8	6,9

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande 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.

Upplysning vid förlust:

Föreningen visar ett negativt resultat för 2023. Förlusten är till stor del orsakad av ökade driftkostnader. Framtida ekonomiska åtaganden finansieras långsiktigt med justeringar av avgifter.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	44 011	401 624	-1 620 977	-280 722
Disposition enl. årsstämmobeslut			-280 722	280 722
Reservering underhållsfond		339 000	-339 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-23 175	23 175	
Årets resultat				-50 569
Vid årets slut	44 011	717 449	-2 217 524	-50 569

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 901 699
Årets resultat	-50 569
Årets fondreservering enligt stadgarna	-339 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	23 175
Summa	-2 268 093

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 2 268 093
---------------------------------	-------------

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 659 083	2 599 732
Övriga rörelseintäkter	Not 3	60 253	28 503
Summa rörelseintäkter		2 719 336	2 628 235
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 462 912	-1 734 035
Övriga externa kostnader	Not 5	-543 931	-451 502
Personalkostnader	Not 6	-80 938	-67 594
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-389 962	-382 836
Summa rörelsekostnader		-2 477 744	-2 635 966
Rörelseresultat		241 592	-7 731
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 7	0	1 460
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 912	10 096
Räntekostnader och liknande resultatposter		-295 073	-284 547
Summa finansiella poster		-292 161	-272 991
Resultat efter finansiella poster		-50 569	-280 722
Årets resultat		-50 569	-280 722



Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	11 964 386	12 347 222
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	99 762	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 10	0	49 069
Summa materiella anläggningstillgångar		12 064 149	12 396 292
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	104 413	104 413
Summa finansiella anläggningstillgångar		104 413	104 413
Summa anläggningstillgångar		12 168 562	12 500 705
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		7 767	0
Övriga fordringar	Not 12	59 963	28 589
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	164 038	144 687
Summa kortfristiga fordringar		231 768	173 276
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 593 636	1 407 165
Summa kassa och bank		1 593 636	1 407 165
Summa omsättningstillgångar		1 825 404	1 580 441
Summa tillgångar		13 993 966	14 081 146



Balansräkning

Belopp i kr	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	44 011	44 011
Fond för yttre underhåll	717 449	401 624
Summa bundet eget kapital	761 460	445 635
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-2 217 524	-1 620 977
Årets resultat	-50 569	-280 722
Summa fritt eget kapital	-2 268 093	-1 901 699
Summa eget kapital	-1 506 633	-1 456 064
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	14 904 790
Summa långfristiga skulder	7 523 408	14 904 790
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	124 000
Leverantörsskulder	167 386	146 581
Skatteskulder	8 643	6 675
Övriga skulder	Not 16	8 321
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	346 843
Summa kortfristiga skulder	7 977 191	632 420
Summa eget kapital och skulder	13 993 966	14 081 146



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	241 592	-7 731
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	389 962	382 836
	631 554	375 105
Erhållen ränta	2 912	11 556
Erlagd ränta	-285 082	-285 171
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	349 384	101 490
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-58 492	-48 003
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	77 398	28 236
Kassaflöde från den löpande verksamheten	368 291	81 723
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i installationer	-106 889	0
Förändringar i pågående byggnation	49 069	-49 069
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-57 819	-49 069
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-124 000	-124 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-124 000	-124 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	186 471	-91 346
Likvida medel vid årets början	1 407 165	1 498 511
Likvida medel vid årets slut	1 593 636	1 407 165



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) 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

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Årsavgifter, bostäder	1 992 724	1 854 950
Hyror, bostäder	315 497	305 345
Hyror, lokaler	14 760	14 292
Hyror, p-platser	72 714	42 000
Hyror, övriga	2 880	2 880
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-155 854	-37 234
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 560	-2 100
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-20 894	-9 062
Hyses- och avgiftsbortfall, övrigt	-2 880	-2 880
Bränsleavgifter, bostäder	441 696	431 541
Summa nettoomsättning	2 659 083	2 599 732

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Övriga ersättningar	26 191	12 992
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-9	-3
Elstöd	28 855	0
Övriga rörelseintäkter	5 216	15 514
Summa övriga rörelseintäkter	60 253	28 503

Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-23 175	-182 601
Reparationer	-59 251	-323 423
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-97 160	-94 761
Försäkringspremier	-37 528	-34 929
Kabel- och digital-TV	-136 151	-114 032
Återbäring från Riksbyggen	500	4 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-10 901	-9 705
Serviceavtal	-19 593	-11 501
Obligatoriska besiktningar	0	-23 723
Övriga utgifter, köpta tjänster	-9 075	-40 006
Snö- och halkbekämpning	-148 803	-90 856
Förbrukningsinventarier	-2 559	-14 169
Vatten	-173 614	-148 667
Fastighetsel	-151 796	-111 180
Uppvärmning	-438 408	-414 735
Sophantering och återvinning	-118 117	-100 774
Förvaltningsarvode drift	-37 281	-23 574
Summa driftskostnader	-1 462 912	-1 734 035

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode administration	-445 449	-384 009
IT-kostnader	-8 245	-17 922
Arvode, yrkesrevisorer	-19 875	-18 450
Övriga förvaltningskostnader	-38 833	-4 675
Kreditupplysningar	-480	-2 573
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 485	-9 891
Kontorsmateriel	-4 879	0
Medlems- och föreningsavgifter	-3 360	-3 360
Bankkostnader	-3 347	-2 356
Övriga externa kostnader	-6 979	-8 267
Summa övriga externa kostnader	-543 931	-451 502

Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Styrelsearvoden	-14 875	-11 900
Sammanträdesarvoden	-43 500	-26 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 500	-13 590
Sociala kostnader	-19 063	-15 704
Summa personalkostnader	-80 938	-67 594



Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Utdelning på andelar i Intresseföreningen	0	1 460
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	1 460

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
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	-7 643 668	-7 260 831
	-8 629 938	-8 247 101

Årets avskrivningar

Årets avskrivning tillkommande utgifter	-382 836	-382 836
	-382 836	-382 836

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-9 012 774	-8 629 937
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Mark	39 000	39 000
Tillkommande utgifter	11 925 386	12 308 222

Taxeringsvärden

Bostäder	35 000 000	35 000 000
Lokaler	1 892 000	1 892 000

Totalt taxeringsvärde

	36 892 000	36 892 000
<i>varav byggnader</i>	<i>25 929 000</i>	<i>25 929 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>10 963 000</i>	<i>10 963 000</i>



Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Installationer	0	0
Inventarier och verktyg	39 964	39 964
	39 964	39 964
Årets anskaffningar		
Installationer	106 889	0
	106 889	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	146 853	39 964
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	0	0
Inventarier och verktyg	-39 964	-39 964
	-39 964	-39 964
Årets avskrivningar		
Installationer	-7 126	0
Inventarier och verktyg	0	0
	-7 126	0
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-7 126	0
Inventarier och verktyg	-39 964	-39 964
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-47 090	-39 964
Restvärde enligt plan vid årets slut	99 762	0
Varav		
Installationer	99 762	0
Inventarier och verktyg	0	0

Not 10 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets ingång	49 069	0
Laddstolpar	57 820	49 069
Aktivering laddstolpar	-106 889	0
Summa Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	0	49 069

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
145 st garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen samt en andel á 500 kr	73 000	73 000
Övriga finansiella instrument	31 413	31 413
Summa andra långfristiga fordringar	104 413	104 413

Not 12 Övriga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	59 963	28 589
Summa övriga fordringar	59 963	28 589

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	19 309	18 218
Förutbetalda driftkostnader	9 075	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	113 506	109 219
Förutbetald kabel-tv-avgift	17 891	16 814
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	436
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 258	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	164 038	144 687

Not 14 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Transaktionskonto	1 593 636	1 407 165
Summa kassa och bank	1 593 636	1 407 165

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	14 904 790	15 028 790
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-44 000	-124 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-7 337 382	0
Långfristig skuld vid årets slut	7 523 408	14 904 790

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,59%	2024-12-30	7 417 382,00	0,00	80 000,00	7 337 382,00
STADSHYPOTEK	0,85%	2026-09-01	1 891 241,00	0,00	44 000,00	1 847 241,00
NORDEA	3,93%	2027-06-16	5 720 167,00	0,00	0,00	5 720 167,00
Summa			15 028 790,00	0,00	124 000,00	14 904 790,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisas STADSHYPOTEK lån om 7 337 382 kr och amorteringar nästa år på 44 000 kr (exkl. lån för omförhandling) som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 7 523 408 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 16 Övriga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	8 321	8 321
Skuld sociala avgifter och skatter	38 003	0
Summa övriga skulder	46 324	8 321

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna sociala avgifter	0	12 034
Upplupna räntekostnader	19 358	9 367
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	19 281	0
Upplupna elkostnader	8 332	7 332
Upplupna vattenavgifter	61 296	12 194
Upplupna värmekostnader	22 948	18 671
Upplupna kostnader för renhållning	11 316	8 870
Upplupna revisionsarvoden	19 125	18 000
Upplupna styrelsearvoden	0	38 300
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 768	5 394
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	210 033	216 682
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	373 457	346 843

Not 18 Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckning	17 736 800	17 736 800

Not 19 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Anna Oleksy

Magnus Lövgren

Lasse Esseviuss

Öyvind Lauritzen

Sophia Wennersten

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Sara Ryfors
Auktoriserad revisor





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Boråshus nr 7, org. nr 764500-3646

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Boråshus nr 7 för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 1–19 i detta dokument.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för räkenskapsåret 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 upp-lyser, 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.

Revisorns ansvar

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. Risker 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

Över vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Brf Boråshus nr 7 för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30 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 fortlopande 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 trygghetssätt.

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.

Anmärkning

Styrelsen har i strid med 6 kap. 23 § lagen om ekonomiska föreningar inte hållit årsredovisningen och revisionsberättelse avseende räkenskapsåret 2022-07-01 – 2023-06-30 tillgängliga för medlemmarna under minst två veckor närmast före årsstämman som hölls den 28 november 2023.

Göteborg

KPMG AB

Sara Ryfors

Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas 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, fastighetsservice 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.

RBF Boråshus nr 7

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF 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

