Årsredovisning

för

Riksbyggen Brf Boråshus nr 15

764500-3596

Räkenskapsåret

2025-07-01 - 2026-06-30

VÄSTPORTEN

fastighetsförvaltning

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/40928ccc-625c-4d04-bec9-af8a4acaddac
visma sign
www.vismasign.com

Styrelsen för Riksbyggen Brf Boråshus nr 15 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-07-01 - 2026-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

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, Västra Götalands Län.

Styrelsen och revisorer

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning

Ordinarie ledamöter	**Uppdrag**	**Mandat t.o.m. ordinarie stämma**
Joanna Taavela	Ordförande	2027
Johan Seger	Vice ordförande	2027
Emma Larsson	Sekreterare	2027
Robin Larsson	Ledamot	2026
Magnus Lidevi	Ledamot	2026
Mary Bardakci	Ledamot Riksbyggen	Avgått i juni 2026
Styrelsesuppleanter		
Olov Lennerthson	Suppleant	2027
Louice Schoultz Eriksson	Suppleant	2026
Revisor		
Robert Johnsson, revisor Nordhov Borås AB		2026
Per Axelsson, förtroendevald revisor		2026
Revisorssuppleanter		
Gabriella Von Fürstenrecht		2026
Valberedning		
Berit Johansson		2026
Noah Piirainen-Olsson		2026

Firmateckning

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

Föreningens stadgar

Föreningens senaste stadgar registrerades 2025-01-20 och kungjordes 2025-01-22.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/40928ccc-625c-4d04-bec9-af8a4acaddac
visma sign
www.vismasign.com

Fastighet och byggnader

Föreningen äger fastigheten Kentauren 1 med tillhörande mark i Borås Stad. På fastigheten finns 12 byggnader med 252 lägenheter där samtliga är upplåtna med bostadsrätt, samt 19 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda år 1952-1954 och har värdeår 1963. Fastighetens adress är Tolltorpsgatan 7, Furulundsgatan 16-24, Fjällkroken 1-9 samt Fjällgatan 59 i Borås.

Lägenhetsfördelning			
1 rum och kök	40 st		
1 rum och kokvrå	28 st		
2 rum och kök	134 st	Total tomtarea	23 053 m²
2 rum och kokvrå	4 st	Total bostadsyta	13 297 m²
3 rum och kök	46 st	Total lokalyta	664 m²

Försäkring

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Älvsborg. I försäkringen ingår också styrelseansvarsförsäkring och kollektivt bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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.
De större underhållsåtgärderna under året har varit takbyte på låghusen, nya källardörrar, inköp av ny tvättutrustning.

Från 1 januari 2026 har föreningen bytt förvaltare till Västporten Fastighetsförvaltning. Tidigare förvaltare var Riksbyggen.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan som visar ett underhållsbehov på 109 917 tkr för de närmsta 30 åren. Föreningen tillämpar K3-regelverket med komponentavskrivning och delar av underhållet kommer att aktiveras som byggnadskomponenter bland föreningens tillgångar. Avsättning till underhållsfonden görs för rena underhållskostnader. Avsättning för verksamhetsåret är 389 tkr med hänsyn till redan avsatta medel och ianspråkstagande av fonden med 137 tkr.

Utfört underhåll	År
Takomläggning låghus	2025
Bostäder, värmestammar	2025
Markytor asfaltering	2025
Byte belysning	2023
Fläktbyte	2023
Målning tak	2022
Uppdatering nödtelefon	2022
Byte passagesystem	2022
Byte till LED-belysning trapphus	2021
Tvätt och inpregnering tak	2021
Hissar	2020
Takomläggning höghus	2020-2021
Hissar	2017-2020

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/40928ccc-625c-4d04-bec9-af8a4acaddac
visma sign
www.vismasign.com

Badrumsrenovering	2016-2017
Elarbete, omläggning trefas	2013
Takrenovering höghus	2004
Balkongrenovering	2000
Fasadputsning	2000
Takrenovering låghus	1994

Väsentliga avtal

Västporten Fastighetsförvaltning	Ekonomisk och teknisk förvaltning samt fastighetsskötsel
Nätkraft Borås	El
Borås Energi och Miljö	Vatten/avlopp, fjärrvärme och avfallshantering
Tele 2 Sverige AB	Kabel-TV, bredband
Länsförsäkringar Älvsborg	Fastighetsförsäkring
Motum Väst AB	Hissar
Passéra AB	Låssystem

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgick föreningens medlemmar till 304 personer.
Under kalenderåret 2025 har 27 överlåtelser av bostadsrätter skett, föregående år 24 st.

Föreningens ekonomi

Årets resultat är en vinst med 1 218 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 1 222 tkr, exkluderas dessa blir resultatet en vinst med 2 440 tkr. Avskrivningar är en bokförigsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet eller ekonomiska ställning.

Årsavgifterna höjdes med 8% från 1 juli 2025 för att möta föreningens drift- och underhållskostnader.
Ett av föreningens lån har villkorsändrats och bands om på 3 år.
Föreningen har blivit momsregistrerad.

Efter antagen budget höjdes årsavgifterna med 4% från 1 juli 2026 samt hyreshöjning på garage och p-platser.

Arbete fortsätter med föreningens miljöstationer.

Sammantaget har föreningen en god likviditet och ekonomisk ställning.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/40928ccc-625c-4d04-bec9-af8a4acaddac
visma sign
www.vismasign.com

Flerårsöversikt	**2025/26**	**2024/25**	**2023/24**	**2022/23**	**2021/22**
Nettoomsättning (tkr)	12 614	11 994	11 520	11 169	11 041
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 218	1 000	1 112	933	1 100
Soliditet (%)	19	17	18	16	15
Årsavgift bostäder (kr/kvm)	727	670	641	614	611
Årsavgift bostäder inkl bränsletillägg (kr/kvm)	913	856	827	799	797
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 952	4 044	3 615	3 690	3 766
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 150	4 246	3 796	3 875	3 954
Sparande per kvm (kr/kvm)	185	161	176	187	171
Räntekänslighet (%)	5	5	5	5	5
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	296	264	256	250	246
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	95	95	94	95	93

Förklaring nyckeltal:

Nettoomsättning (tkr)
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift bostäder (kr/kvm)
Årsavgifterna dividerat med antal kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Årsavgift bostäder inkl bränsletillägg (kr/kvm)
Årsavgifterna inkl bränsletillägg dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)
Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)
Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/40928ccc-625c-4d04-bec9-af8e4acaddac
visma sign
www.vismasign.com

Energikostnad per kvm (kr/kvm)
Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter
Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	Uppskrivnings fond mark	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	376 418	16 000 000	6 176 972	-11 088 692	1 000 313	**12 465 011**
Disposition av föregående års resultat:				1 000 313	-1 000 313	**0**
Årets resultat					1 217 762	**1 217 762**
Belopp vid årets utgång	**376 418**	**16 000 000**	**6 176 972**	**-10 088 379**	**1 217 762**	**13 682 773**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-10 088 378
årets vinst	1 217 762
	-8 870 616
behandlas så att	
avsättning till underhållsfond	389 000
ianspråktagande av underhållsfond	-137 008
i ny räkning överföres	-9 122 608
	-8 870 616

Från detta år beslutar stämman om föreslagen vinstdeposition av underhållsfonden. Tidigare år har det gjorts i samband med upprättande av bokslut.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/40928ccc-625c-4d04-bec9-af8a4acaddac
visma sign
www.vismasign.com

Resultaträkning

	Not	2025-07-01 -2026-06-30	2024-07-01 -2025-06-30
	1		
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	12 613 547	11 993 981
Övriga rörelseintäkter	3	133 149	5 699
		12 746 696	**11 999 680**
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-8 320 405	-6 647 306
Övriga externa kostnader	5	-195 646	-1 928 150
Personalkostnader	6	-269 944	-183 991
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 222 274	-1 080 575
		-10 008 269	**-9 840 022**
Rörelseresultat		**2 738 427**	**2 159 658**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	41 884	67 801
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 562 549	-1 227 146
		-1 520 665	**-1 159 345**
Resultat efter finansiella poster		**1 217 762**	**1 000 313**
Resultat före skatt		**1 217 762**	**1 000 313**
Årets resultat		**1 217 762**	**1 000 313**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/40928ccc-625c-4d04-bec9-af8a4acaddac
visma sign
www.vismasign.com

Balansräkning

	Not	2026-06-30	2025-06-30
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10, 11	65 514 791	57 937 554
Inventarier, verktyg och installationer	12	139 425	48 829
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	17 603	4 610 000
		65 671 819	**62 596 383**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	14	628 000	628 000
		628 000	**628 000**
Summa anläggningstillgångar		**66 299 819**	**63 224 383**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		7 434	1 235
Övriga fordringar		9	19 133
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		659 898	736 827
		667 341	**757 195**
Kassa och bank		4 394 076	9 224 239
Summa omsättningstillgångar		**5 061 417**	**9 981 434**
SUMMA TILLGÅNGAR		**71 361 236**	**73 205 817**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/40928ccc-625c-4d04-bec9-af8a4acaddac
visma sign
www.vismasign.com

Balansräkning

	Not	2026-06-30	2025-06-30
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		376 418	376 418
Uppskrivningsfond		16 000 000	16 000 000
Fond för yttre underhåll		6 176 972	6 176 972
		22 553 390	**22 553 390**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-10 088 378	-11 088 692
Årets resultat		1 217 762	1 000 313
		-8 870 616	**-10 088 379**
Summa eget kapital		**13 682 774**	**12 465 011**
Långfristiga skulder	15		
Skulder till kreditinstitut	16	31 233 733	47 172 183
Summa långfristiga skulder		**31 233 733**	**47 172 183**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	23 944 500	9 288 050
Leverantörsskulder		814 740	2 547 860
Övriga skulder		72 654	53 703
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 612 835	1 679 010
Summa kortfristiga skulder		**26 444 729**	**13 568 623**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**71 361 236**	**73 205 817**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/40928ccc-625c-4d04-bec9-af8a4acaddac
visma sign
www.vismasign.com

Kassaflödesanalys

	Not	2025-07-01 -2026-06-30	2024-07-01 -2025-06-30
	1		
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		2 738 427	2 159 658
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 222 274	1 080 575
Erhållen ränta		50 512	82 103
Erlagd ränta		-1 588 082	-1 181 469
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**2 423 131**	**2 140 867**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		81 226	89 977
Förändring av kortfristiga skulder		-1 754 811	1 858 129
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**749 546**	**4 088 973**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-4 297 711	-51 100
Investeringar i pågående byggnation		0	-4 610 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-4 297 711**	**-4 661 100**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	7 000 000
Amortering av lån		-1 282 000	-1 012 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-1 282 000**	**5 987 500**
Årets kassaflöde		**-4 830 165**	**5 415 373**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		9 224 239	3 808 866
Likvida medel vid årets slut		**4 394 076**	**9 224 239**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/40928ccc-625c-4d04-bac9-af8a4acaddac
visma sign
www.vismasign.com

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning
Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Underhåll/underhållsfond
Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av stämman. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad
I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Fordringar
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Långfristiga skulder
Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har för avsikt att förlänga lånefinansieringen som förfaller inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Anläggningstillgångar
Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/40928ccc-625c-4d04-bec9-af8a4acaddac
visma sign
www.vismasign.com

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stammar, 52,5 år	1,9%
Yttertak, 40 år	2,5%
Fasad, 50 år	2%
Balkonger, 50 år	2%
Fönster, 20-50 år	2-5%
Dörrar, 50 år	2%
Värmecentral 20-50 år	2-5%
Skyddrum, 51,5 år	1,9%
Markanläggningar, 10-20 år	5-10%
Inventarier, installationer, 15 år	6,4%

Komponentindelning
Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter
Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-07-01 -2026-06-30	**2024-07-01 -2025-06-30**
Årsavgifter bostäder	9 670 151	8 914 182
Hyror lokaler/förråd	132 533	134 282
Hyror garage	84 770	92 922
Hyror parkeringsplatser	261 182	260 720
Bränsleavgifter bostäder	2 464 911	2 470 587
Avgift andrahandsuthyrning *	0	70 647
Pantsättning- och överlåtelseavgifter *	0	36 232
Övriga intäkter	0	14 409
	12 613 547	**11 993 981**

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten samt kabel-tv och bredband. Bränsletillägg debiteras varje lägenhet och räknas in i nyckeltalet årsavgfter/kvm.
* Redovisas detta år i not 3.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/40928ccc-625c-4d04-bec9-af8a4acaddac
visma sign
www.vismasign.com

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-07-01 -2026-06-30	2024-07-01 -2025-06-30
Försäkringsersättning	59 560	0
Avgift andrahandsuthyrning *	42 534	0
Pantsättning- och överlåtelseavgifter *	27 390	0
Övriga intäkter och ersättningar	3 665	5 699
	133 149	**5 699**

* Redovisas i not 2 föregående år.

Not 4 Driftskostnader

	2025-07-01 -2026-06-30	2024-07-01 -2025-06-30
Planerat underhåll	137 008	162 966
Löpande reparationer	544 140	861 189
Serviceavtal	112 317	94 077
Bevakningskostnader	92 825	89 609
Snö- och halkbekämpning	71 751	129 404
Fastighetsel	510 638	445 664
Uppvärmning	2 908 247	2 614 866
Vatten och avlopp	717 972	630 882
Avfallshantering	503 560	543 872
Fastighetsförsäkring	192 208	188 898
Kabel-tv och bredband	441 818	439 091
Förvaltningsarvode *	1 626 013	0
Fastighetsskatt	461 908	446 788
	8 320 405	**6 647 306**

* Förvaltningsarvode redovisas i not 5 föregående år.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-07-01 -2026-06-30	2024-07-01 -2025-06-30
Förvaltningsarvode *	0	1 713 762
Arvode yrkesrevisor	30 113	34 125
Pantsättning- och överlåtelseavgifter	38 606	49 094
Medlemsavgift intresseförening	15 120	16 020
Bankavgifter	7 540	8 507
Övriga förvaltningskostnader	104 267	106 642
	195 646	**1 928 150**

* Redovisas i not 4 detta år.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/40928ccc-625c-4d04-bec9-af8a4acaddac
visma sign
www.vismasign.com

Not 6 Personalkostnader

	2025-07-01 -2026-06-30	2024-07-01 -2025-06-30
Styrelsearvoden	146 447	98 750
Sammanträdesarvoden	41 400	43 000
Ersättning till förtroendevalda	18 500	0
Sociala avgifter	63 597	42 241
	269 944	**183 991**

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-07-01 -2026-06-30	2024-07-01 -2025-06-30
Avskrivning byggnad	1 198 123	1 063 891
Avskrivning markanläggningar	14 412	14 412
Avskrivning inventarier och installationer	9 739	2 272
	1 222 274	**1 080 575**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-07-01 -2026-06-30	2024-07-01 -2025-06-30
Ränteintäkt bank	41 077	64 615
Övriga ränteintäkter	807	3 186
	41 884	**67 801**

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-07-01 -2026-06-30	2024-07-01 -2025-06-30
Räntekostnader fastighetslån	1 562 340	1 156 486
Övriga räntekostnader	209	325
Övriga finansiella kostnader	0	70 335
	1 562 549	**1 227 146**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/40928ccc-625c-4d04-bec9-af8a4acaddac
visma sign
www.vismasign.com

Not 10 Byggnader och mark

	2026-06-30	2025-06-30
Ingående anskaffningsvärden	68 012 004	68 012 004
Årets anskaffning	4 233 355	0
Omklassificeringar	4 550 094	0
Justering ingående balans	9	10
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**76 795 462**	**68 012 014**
Ingående avskrivningar	-26 074 460	-24 996 157
Omklassificeringar	6 324	0
Årets avskrivningar	-1 212 535	-1 078 303
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-27 280 671**	**-26 074 460**
Ingående uppskrivningar mark	16 000 000	16 000 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**16 000 000**	**16 000 000**
Utgående redovisat värde	**65 514 791**	**57 937 554**
Taxeringsvärden byggnader	117 711 000	117 711 000
Taxeringsvärden mark	43 523 000	43 523 000
	161 234 000	**161 234 000**
Bokfört värde byggnader	42 448 336	34 871 099
Bokfört värde mark	23 066 455	23 066 455
	65 514 791	**57 937 554**

Årets anskaffning avser till största del takbyte på låghus.

Not 11 Ställda säkerheter

	2026-06-30	2025-06-30
Företagsinteckning	57 211 700	57 211 700
	57 211 700	**57 211 700**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/40928ccc-625c-4d04-bec9-af8a4acaddac
visma sign
www.vismasign.com

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2026-06-30	2025-06-30
Ingående anskaffningsvärden	51 100	0
Årets anskaffning	46 753	51 100
Omklassificeringar	59 906	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**157 759**	**51 100**
Ingående avskrivningar	-2 271	0
Omklassificeringar	-6 324	0
Årets avskrivningar	-9 739	-2 271
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-18 334**	**-2 271**
Utgående redovisat värde	**139 425**	**48 829**

Årets anskaffning avser inköp av torktumlare.

Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2026-06-30	2025-06-30
Ingående anskaffningsvärden	4 610 000	0
Årets inköp	17 603	4 610 000
Omklassificeringar	-4 610 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**17 603**	**4 610 000**
Utgående redovisat värde	**17 603**	**4 610 000**

Avser takbyte på låghus som är färdigställt under året, samt projekt miljöstationer.

Not 14 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2026-06-30	2025-06-30
Andelar i Riksbyggen Intresseförening	628 000	628 000
	628 000	**628 000**

Not 15 Långfristiga skulder

	2026-06-30	2025-06-30
Skulder som skall betalas senare än fem år efter balansdagen	48 768 233	50 050 233
	48 768 233	**50 050 233**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/40928ccc-623c-4d04-bec9-af8a4acaddac
visma sign
www.vismasign.com

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2026-06-30	Lånebelopp 2025-06-30
Stadshypotek	3,80	2028-01-30	3 250 000	3 500 000
Stadshypotek *	2,56	2027-04-30	5 137 500	5 287 500
Stadshypotek	2,93	2030-06-01	6 000 000	6 000 000
Stadshypotek *	1,06	2026-12-01	5 175 000	5 325 000
Stadshypotek *	3,60	2027-06-30	7 000 000	7 000 000
Stadshypotek *	4,46	2026-09-30	5 850 000	6 050 000
Stadshypotek	2,69	2028-09-30	5 555 284	5 555 284
Stadshypotek	3,34	2029-03-30	8 006 050	8 206 050
Nordea	3,03	2029-04-18	6 768 000	7 000 000
Nordea	3,18	2030-02-20	2 436 399	2 536 399
Avgår kortfristig del			-23 944 500	-9 288 050
			31 233 733	**47 172 183**
Kortfristig del av långfristig skuld			23 944 500	9 288 050

* Fyra lån förfaller inom 12 månader och räknas därmed som kortfristig skuld samt föreningens löpande amortering. Lånen kommer dock att omvandlas till nya lån efter löptidens slut.
Föreningens amortering enligt plan är 1 282 000 kr/år.

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under nästkommande räkenskapsår kommer föreningen att färdigställa miljöstationer på området.

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

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/40928ccc-625c-4d04-bec9-af8a4acaddac
visma sign
www.vismasign.com

Årsredovisningen beslutades den 22 september 2026

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Joanna Taavela
Ordförande

Emma Larsson

Johan Seger

Robin Larsson

Magnus Lidevi

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Robert Johnsson
Revisor
Nordhov Borås AB

Per Axelsson
Förtroendevald revisor

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/40928ccc-625c-4d04-bec9-af8a4acaddac

visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This document contains 18 pages before this page
Dokumentet inneholder 18 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 18 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 18 sider før denne side
Detta dokument innehåller 18 sidor före denna sida

EMMA CAMILLA LARSSON
3c2f889d-1068-4e19-86af-c73e3183331b - 2026-10-28 10:10:38 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 02ea3830-f150-4106-9e81-9e9bd9d96d8d - SE

Thord Robin Larsson
9d49d697-600f-4739-9d26-2407937f9c1c - 2026-10-28 10:25:02 UTC +02:00
BankID / Freja eID - bd889a7c-d489-405e-afe3-2376adcc5b97 - SE

Per Olov Gunnar Axelsson
7ee13091-7e27-4c31-8c3d-09f634a76215 - 2026-10-28 10:25:54 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 4e3d80df-bae7-421f-9eb5-13f3a63cd363 - SE

JOANNA TAAVELA
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Boråshus nr 15
0b58554a-509c-42ca-a746-df89dc8c9506 - 2026-10-28 13:55:12 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 931de4a5-07f2-4e04-b572-1fede76318db - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

MAGNUS LIDEVI
94e799d8-7c61-44dd-bcc6-8d763f0894bd - 2026-10-28 16:54:02 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 45f623fe-896b-43c2-86f6-79104a66ecb1 - SE

JOHAN SEGER
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Boråshus nr 15
d6a05c2c-2f5e-428f-aee3-6943796811ce - 2026-10-29 16:40:10 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 0d04cdd7-872d-49c5-baa8-cf394dd61c60 - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

ROBERT JOHN MATHIAS JOHNSSON
20440da9-6bc7-4fd3-a478-9e52a0f244bb - 2026-10-29 17:13:24 UTC +02:00
BankID / Freja eID - c68be228-ff8a-4fed-aa3b-159446c3d13a - SE

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	fôhedsberevende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/40928ccc-625c-4d04-bec9-af8a4acaddac

visma sign
www.vismasign.com

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Boråshus nr 15 för räkenskapsåret 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 2026-06-30 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorns ansvar* samt *Den förtroende valda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Dokument-ID 09222115557593422855 Signerat RJ, PA

Revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standard on Auditing (ISA) och god redovisningssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning

Dokument-ID 09222115557593422855 Signerat RJ, PA

samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar
Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om hur vida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Boråshus nr 15 för räkenskapsåret 2025-07-01 - 2026-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

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

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

Dokument-ID 09222115557593422855 Signerat RJ, PA

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorns professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om bostadsrättslagen

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Robert Johnsson Revisor	Per Axelsson Förtroendevald revisor

Dokument-ID 09222115557593422855 Signerat RJ, PA

Verifikat

Dokument-ID 09222115557593422855

Dokument

Revisionsberättelse Brf Boråshus nr 15 20260630
Huvuddokument
4 sidor
Startades 2026-10-27 16:27:22 CET (+0100) av Robert Johnsson (RJ)
Färdigställt 2026-10-29 16:14:24 CET (+0100)

Signerare

Robert Johnsson (RJ)
Nordhov Borås AB
Personnummer 8902155558
Org. nr 5564333325
robert.johnsson@nordhov.se
+46708565346

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ROBERT JOHNSSON"
Signerade 2026-10-29 16:14:24 CET (+0100)

Per Axelsson (PA)
Personnummer 19710928-5614
peaxe@flugger.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Olov Gunnar Axelsson"
Signerade 2026-10-28 05:57:56 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify