

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Helsingborgshus nr 19
Org nr: 743000-3504

2024-09-01 – 2025-08-31





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF
Helsingborgshus nr 19 får härmed
upprätta årsredovisning för
räkensårsåret

2024-09-01 till 2025-08-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela tusentals kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 tkr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1971. Nuvarande stadgar registrerades 2024-06-18.

Årets resultat är bättre än föregående år främst p.g.a. högre intäkter på bostäder och garage.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år p.g.a. högre energikostnader.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 5% till 26%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 3 258 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 529 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Stockrosen 1 i Helsingborgs kommun. På fastigheterna finns 8 byggnader med 216 st lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1975. Fastigheternas adress är Sockengatan 2-12 i Helsingborg.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kokvrå	24
2 rum och kök	48
3 rum och kök	120
4 rum och kök	24



Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	113
Antal p-platser	174
Antal MC/Mopedgarage	10

Total tomtarea	35 104 m ²
Bostäder bostadsrätt	15 124 m ²
Årets taxeringsvärde	218 953 tkr
Föregående års taxeringsvärde	207 330 tkr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Norra Skåne. 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
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Hisservice	Kone AB
Hissbesiktning	Inspecta AB
Kabel-TV	Tele2 AB
Elhandel	Luleå Energi AB
Parkeringsbevakning	Aimo Park
Skadedjursavtal	Anticimex

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 414 tkr och planerat underhåll för 650 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i april 2025 och visar på ett underhållsbehov på 23 889 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 2 389 tkr. Underhållsbehov och ersättning av komponenter de närmsta 10 åren är 21 779 tkr, varav den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 2 178 tkr. Avsättning till underhållsfond för verksamhetsåret har skett med 1 451 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Fönsterbyte	2008	Samtliga lägenheter Föreningen betalar nätkostnad, boende för förbrukad hushållsel
Installation av elmätare och jordfelsbrytare	2008	
Om/nybyggnad lägenhetsförråd	2009	
Huskropp utvändigt, målning mm	2015	Hela området
Elinstallationer, byte av utvändiga armaturer	2015	
Stambyte inklusive badrumsrenovering	2018	
Installation stolpbelysning	2019	
Installation av takfläkt	2020	
Installation tvättmaskin	2021	
Byte av takfläkt och DUC	2021	
Byte av leksand	2021	
Byte av takduk	2021	
Installationer- byte IMD mätare	2022	
Huskropp utvändigt- montering av kameraskyltar	2022	
Markytor- Lekplatsunderhåll	2022	
Garage och P-platser, gavlar virkesbyte och målning	2022	
Byte IMD-mätare	2023	
Virkesbyte och målning garage	2023	

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Installationer – Målning garage, byte nödtelefon hiss	241
Huskropp – Byte läghetsdörrar	113
Markytor – Ifyllnad linjer, fallskydd lekplats	19
Garage och p-platser - Garagegavlar	35
Övrigt	243



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna Wallström	Ordförande	2026
Anthony Wiseman	Ledamot	2025
Malin Westerberg	Ledamot	2026
Olivera Karac	Ledamot	2025
Ola Persson	Ledamot	Riksbyggen
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carolin Lilja	Suppleant	2025
Jeanette Andersson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ben Mahajerzadeh-Heidari	Auktoriserad revisor	2025
Jan Weidenhielm	Förtroendevald revisor	2025
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Tobias Lundgren	2025	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Jessi Patel	2025	
Daniel Sreckovic	2025	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 286 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 22 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 25 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 283 personer.

Föreningen ändrade årsavgifterna senast 2024-09-01 då de höjdes med 9 %, garage 25 kr/mån, P-plats 25 kr/mån.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 9 % fr.o.m. 2025-09-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 957 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 18st överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 15st.)

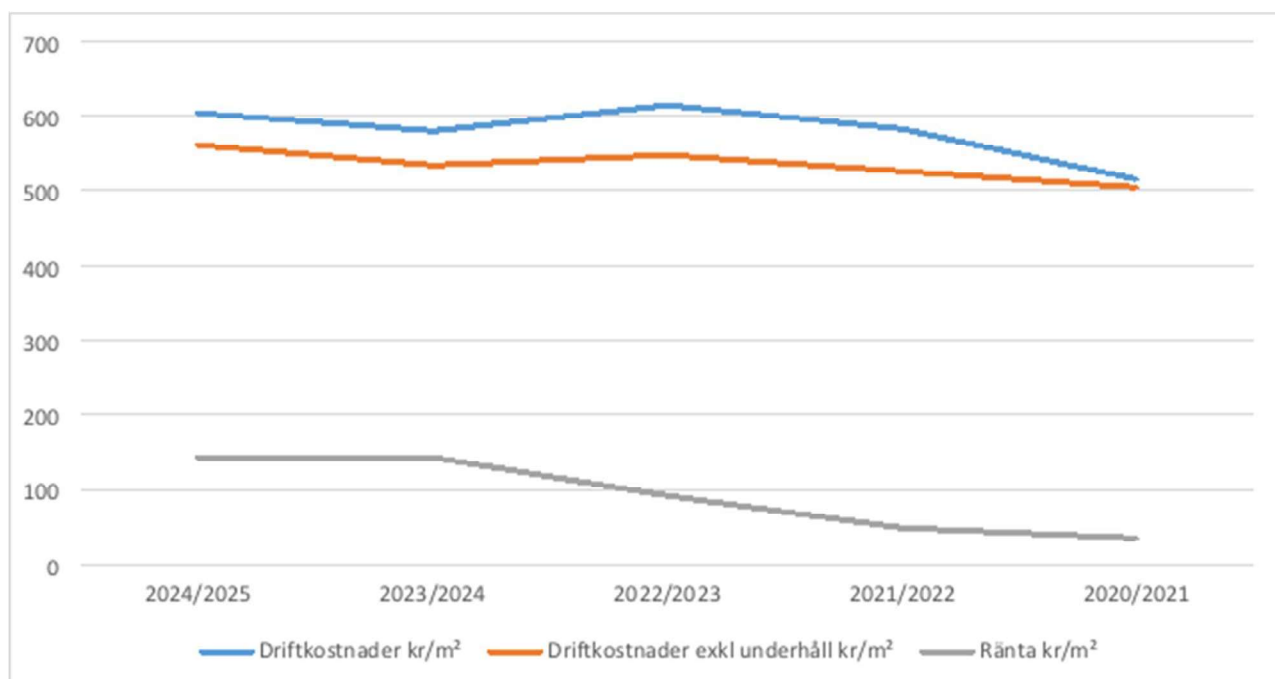
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	14 838	13 825	12 732	12 562	12 552
Rörelsens intäkter	15 445	13 972	12 875	12 688	12 866
Resultat efter finansiella poster*	-729	-1 427	-1 896	573	2 696
Årets resultat	-729	-1 427	-1 896	573	2 696
Resultat exkl avskrivningar	2 529	1 467	404	1 692	3 519
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	1 078	-163	-1 225	492	2 319
Balansomslutning	120 197	120 457	123 939	105 258	84 237
Årets kassaflöde	2 142	-2 407	-522	2 287	-18 241
Soliditet %*	27	28	28	35	43
Likviditet %	26	5	16	44	864
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	95	94	95	93
Avgifts- hyresbortfall %	0,7	0,5	0,5	0,6	0,7
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	960	878	777	765	765
Driftkostnader kr/kvm	603	579	614	582	515
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	560	534	547	526	503
Energikostnad kr/kvm*	246	229	248	204	203
Underhållsfond kr/kvm	327	274	211	170	147
Reservering till underhållsfond kr/kvm	96	108	108	79	79
Sparande kr/kvm*	210	143	96	167	245
Ränta kr/kvm	147	142	92	48	33
Skuldsättning kr/kvm*	5 641	5 617	5 710	4 409	2 860
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 641	5 617	5 710	4 409	2 860
Räntekänslighet %*	5,7	6,4	7,1	5,6	3,6

* 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:

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

Under räkenskapsåret har föreningen redovisat ett underskott i resultatet. Förlusten beror främst på ökade driftskostnader samt högre avskrivningar till följd av investeringar och planerat underhåll av föreningens fastigheter. Styrelsen bedömer att dessa kostnader är nödvändiga för att säkerställa föreningens långsiktiga funktion och värde. Föreningen har en fortsatt stabil ekonomi och planerar framöver att genom noggrann budgetering och långsiktig ekonomisk planering säkerställa att framtida åtaganden kan finansieras på ett hållbart sätt.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i tkr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 099	0	0	4 140	29 596	-1 427
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-1 427	1 427
Reservering underhållsfond				1 451	-1 451	
Ianspråktagande av underhållsfond				-650	650	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-729
Vid årets slut	1 099	0	0	4 941	27 368	-729

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i tkr

Balanserat resultat	28 169
Årets resultat	-729
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 451
Årets ianspråktagande av underhållsfond	650
Summa	26 639

Styrelsen
föreslår följande
disposition till
årsstämman:

Att balansera i ny räkning i tkr

26 639

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

Resultaträkning

Belopp i tkr		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	14 838	13 825
Övriga rörelseintäkter	Not 3	607	146
Summa		15 445	13 972
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-9 117	-8 759
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 394	-1 288
Personalkostnader	Not 6	-192	-220
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 258	-2 894
Summa rörelsekostnader		-13 960	-13 161
Rörelseresultat		1 485	811
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 216	-2 238
Summa finansiella poster		-2 214	-2 238
Resultat efter finansiella poster		-729	-1 427
Årets resultat		-729	-1 427



Balansräkning

Belopp i tkr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	100 909	103 328
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	10 456	10 148
Summa materiella anläggningstillgångar		111 366	113 476
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 11	3 716	3 716
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 716	3 716
Summa anläggningstillgångar		115 082	117 192
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	8
Övriga fordringar		15	78
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	368	589
Summa kortfristiga fordringar		384	675
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	4 732	2 590
Summa kassa och bank		4 732	2 590
Summa omsättningstillgångar		5 116	3 265
Summa tillgångar		120 197	120 457



Balansräkning

Belopp i tkr	2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	1 099	1 099
Fond för yttre underhåll	4 941	4 140
Summa bundet eget kapital	6 039	5 239
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	27 368	29 596
Årets resultat	-729	-1 427
Summa fritt eget kapital	26 639	28 169
Summa eget kapital	32 678	33 408
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	22 811
Summa långfristiga skulder	68 165	22 811
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	62 139
Leverantörsskulder	300	224
Skatteskulder	40	31
Övriga skulder	90	43
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 801
Summa kortfristiga skulder	19 354	64 238
Summa eget kapital och skulder	120 197	120 457



Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 485	811
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 258	2 894
	4 743	3 704
Erhållen ränta	2	12
Erlagd ränta	-2 197	-2 221
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 548	1 495
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	221	-104
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	163	-731
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 932	660
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-411	-461
Investeringar i inventarier	-737	-1 197
Investeringar i pågående byggnation	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 148	-1 657
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 301	-1 410
Upptagna lån	1 659	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	358	-1 410
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	2 142	-2 407
Likvida medel vid årets början	2 590	4 997
Likvida medel vid årets slut	4 732	2 590
Kassa och Bank BR	4 732	2 590



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. I Nettoomsättningen ingår intäkter genom årsavgifter från medlemmar för bostadsrätter, garage, p-platser och el.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Fastigheten är komponentindeldad enligt K3-regelverket

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Balkonger	Linjär	56 år
Dörrar	Linjär	29-43 år
Entrepertier	Linjär	30 år
Fasader	Linjär	29-67 år
Fönster	Linjär	33-40 år
Hissar	Linjär	44 år
Specialanpassningar	Linjär	4-39 år
Stomme	Linjär	50 år
Tak	Linjär	15-37 år
Tvättstugeanpassningar	Linjär	12 år
Vatten och avlopp	Linjär	40-50 år
Värmesystem	Linjär	11 år
Ventilation	Linjär	20 år
Installationer	Linjär	3-25 år
Markanläggningar	Linjär	5-10 år
Inventarier	Linjär	5-10 år

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Årsavgifter, bostäder	13 693	12 850
Hyror, garage	522	421
Hyror, p-platser	313	215
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-39	-16
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-71	-48
Elavgifter	420	403
Summa nettoomsättning	14 838	13 825

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Kabel-tv-avgifter	402	26
Övriga ersättningar	96	65
Övriga sidointäkter	33	23
Övriga rörelseintäkter	76	32
Summa övriga rörelseintäkter	607	146

Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	-650	-686
Reparationer	-414	-591
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-412	-395
Försäkringspremier	-298	-261
Kabel- och digital-TV	-533	-218
Återbäring från Riksbyggen	13	4
Systematiskt brandskyddsarbete	-37	-34
Serviceavtal	-137	-139
Obligatoriska besiktningar	-125	-147
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-57
Snö- och halkbekämpning	-100	-87
Statuskontroll	-100	-144
Förbrukningsinventarier	-14	-15
Vatten	-845	-746
Fastighetsel	-1 421	-1 364
Uppvärmning	-1 447	-1 356
Sophantering och återvinning	-168	-205
Förvaltningsarvode drift	-2 427	-2 318
Summa driftskostnader	-9 117	-8 759

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode administration	-1 191	-1 042
IT-kostnader	-15	-20
Arvode, yrkesrevisorer	-13	-19
Övriga förvaltningskostnader	-36	-44
Kreditupplysningar	-13	-3
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-72	-44
Kontorsmateriel	-2	-40
Telefon och porto	-21	-45
Konstaterade förluster hyror/avgifter	1	-2
Medlems- och föreningsavgifter	-14	-14
Köpta tjänster	0	-3
Bankkostnader	-8	-7
Övriga externa kostnader	-9	-7
Summa övriga externa kostnader	-1 394	-1 288

Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Styrelsearvoden	-80	-81
Sammanträdesarvoden	-62	-87
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-9	-3
Övriga personalkostnader	-1	0
Sociala kostnader	-40	-49
Summa personalkostnader	-192	-220

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Avskrivning Byggnader	-2 703	-2 521
Avskrivning Markanläggningar	-126	-110
Avskrivning Installationer	-429	-262
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-3 258	-2 894

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-2 147	-2 152
Övriga räntekostnader	0	-1
Övriga finansiella kostnader	-69	-86
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-2 216	-2 238

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader	119 153	108 501
Mark	4 533	4 533
Markanläggning	1 247	50
	124 934	113 084
Omklassificering - Tak	0	10 653
Omklassificering - Lekplats	0	1 197
Årets anskaffning - Markanläggningar	411	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	125 344	124 934
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-21 458	-18 937
Markanläggningar	-147	-37
	-21 605	-18 974
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 703	-2 521
Årets avskrivning markanläggningar	-126	-110
	-2 830	-2 631
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-24 435	-21 604
Restvärde enligt plan vid årets slut	100 909	103 328
Varav		
Byggnader	94 992	97 695
Mark	4 533	4 533
Markanläggningar	1 384	1 100
Taxeringsvärden		
Bostäder	215 000	203 000
Lokaler	3 953	4 330
Totalt taxeringsvärde	218 953	207 330
<i>varav byggnader</i>	<i>164 613</i>	<i>144 600</i>
<i>varav mark</i>	<i>54 340</i>	<i>62 730</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	229	229
Installationer	12 309	1 959
	12 538	2 189
Omklassificering - Solceller	0	10 350
Årets anskaffning - Installationer Laddstolpar	737	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	13 276	12 538
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-229	-229
Installationer	-2 162	-1 900
	-2 391	-2 129
Årets avskrivningar		
Installationer	-429	-262
	-429	-262
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 819	-2 391
Restvärde enligt plan vid årets slut	10 456	10 148
Varav		
Installationer	10 456	10 148

Not 11 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-08-31	2024-08-31
Andelar i Intresseföreningen Norra Skåne	3 716	3 716
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	3 716 000	3 716 000

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna ränteintäkter	0	1
Förutbetalda försäkringspremier	103	92
Förutbetalt förvaltningsarvode	211	286
Förutbetald kabel-tv-avgift	32	43
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1	1
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	166
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	368	589

Not 13 Kassa och bank

	2025-08-31	2024-08-31
Bankmedel	39	38
Transaktionskonto	4 693	2 552
Summa kassa och bank	4 732	2 590

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	85 308	84 951
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 021	-62 139
Lån som förfaller inom 12 mån	-16 122	0
Långfristig skuld vid årets slut	68 165	22 811

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats [*]	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,09%	2024-11-25	8 421 750,00	-8 400 375,00	21 375,00	0,00
SWEDBANK	2,44%	2025-02-28	1 870 190,00	-1 870 190,00	0,00	0,00
SWEDBANK	2,92%	2025-03-28	8 443 125,00	-8 400 375,00	42 750,00	0,00
SWEDBANK	1,09%	2025-03-28	2 775 000,00	-2 725 000,00	50 000,00	0,00
SWEDBANK	2,92%	2025-04-28	9 400 000,00	-9 250 000,00	150 000,00	0,00
SWEDBANK	1,09%	2025-05-28	1 500 000,00	-1 500 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	2,92%	2025-05-28	0,00	42 750,00	42 750,00	0,00
SWEDBANK	1,09%	2025-06-28	840 000,00	-690 000,00	150 000,00	0,00
SWEDBANK	4,08%	2025-08-28	5 639 570,00	-5 527 070,00	112 500,00	0,00
SWEDBANK	4,08%	2026-06-17	3 861 000,00	0,00	39 000,00	3 822 000,00
SWEDBANK	2,44%	2026-08-25	3 250 000,00	0,00	200 000,00	3 050 000,00
SWEDBANK	0,83%	2026-08-25	9 450 000,00	0,00	200 000,00	9 250 000,00
SWEDBANK	1,09%	2026-11-25	9 500 000,00	0,00	200 000,00	9 300 000,00
SWEDBANK	2,49%	2027-05-25	0,00	13 492 000,00	0,00	13 492 000,00
SWEDBANK	2,92%	2027-12-22	0,00	12 995 565,00	92 750,00	12 902 815,00
SWEDBANK	2,63%	2028-04-25	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
SWEDBANK	2,56%	2028-05-24	0,00	13 491 570,00	0,00	13 491 570,00
SWEDBANK	3,09%	2030-04-25	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
Summa			84 950 635,00	1 658 875,00	1 301 125,00	85 308 385,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbank lån om 3 050 000 kr, 9 250 000 kr och 3 822 000 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 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna sociala avgifter	0	48
Upplupna räntekostnader	308	290
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2	0
Upplupna elkostnader	83	77
Upplupna värmekostnader	59	42
Upplupna styrelsearvoden	0	177
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	14
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 328	1 153
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 781	1 801

Not 16 Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Företagsinteckning	86 766	86 766

Not 17 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2025-11-05.

Styrelsens undertecknande av årsredovisningen har skett den dagen som framgår av vår elektroniska underskrift.

Anthony Wiseman

Anna Wallström

Malin Westerberg

Oliviera Karac

Ola Persson

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

Ben Mahajerzadeh-Heidari,
Auktoriserad revisor

Jan Weidenhielm
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Helsingborgshus nr 19
Org.nr 743000-3504

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Helsingborgshus nr 19 för räkenskapsåret 2024-09-01 – 2025-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-08-31 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort våra 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 misstag.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag 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 misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

Riksbyggen Bostadsrättsförening Helsingborgshus nr 19, Org.nr 743000-3504

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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Helsingborgshus nr 19 för räkenskapsåret 2024-09-01 – 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de vi jag 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 den auktoriserade 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade 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 underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Enligt sidan för elektroniska underskrifter

Ben Mahajerzadeh-Heidari
Auktoriserad revisor

Jan Wiedenhjelm
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhetsstorlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Riksbyggen BRF Helsingborgshus nr 19

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggen BRF
Helsingborgshus nr 19 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



Verification

Document ID 09222115557561886984

Document

Årsredovisning 2024-2025 inkl revisionsberättelse
Main document
30 pages
Initiated on 2025-11-10 09:45:12 CET (+0100) by Nathalie Manola (NM)
Finalised on 2025-11-13 11:31:10 CET (+0100)

Initiator

Nathalie Manola (NM)
Riksbyggen
nathalie.manola@riksbyggen.se

Signatories

Anna Wallström (AW1)
Identified by Swedish BankID as "Anna Maria Wallström"
wallstrom77@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Anna Maria Wallström"
Signed 2025-11-10 10:10:21 CET (+0100)

Anthony Wiseman (AW2)
Identified by Swedish BankID as "ANTHONY WISEMAN"
anthony.wiseman47@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ANTHONY WISEMAN"
Signed 2025-11-12 16:58:22 CET (+0100)

Malin Westerberg (MW)
Identified by Swedish BankID as "MALIN WESTERBERG ANDERSSON"
malinwesterberg_a@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "MALIN WESTERBERG ANDERSSON"
Signed 2025-11-12 09:47:39 CET (+0100)

Olivera Karac (OK)
Identified by Swedish BankID as "OLIVERA KARAC"
olivera.karac9@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "OLIVERA KARAC"
Signed 2025-11-12 15:24:54 CET (+0100)



Verification

Document ID 09222115557561886984

Ola Persson (OP)

Identified by Swedish BankID as "Hans Ola Persson"
ola.persson@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "Hans Ola Persson"
Signed 2025-11-10 10:38:26 CET (+0100)

Jan Weidenhielm (JW)

Identified by Swedish BankID as "JAN WEIDENHIELM"
jan.weidenhielm@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "JAN WEIDENHIELM"
Signed 2025-11-12 17:02:15 CET (+0100)

Ben Mahajerzadeh-Heidari (BM)

Identified by Swedish BankID as "BEN MAHAJERZADEH-HEIDARI"
ben.heidari@fineasity.se



The name returned by Swedish BankID was "BEN MAHAJERZADEH-HEIDARI"
Signed 2025-11-13 11:31:10 CET (+0100)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

