

Årsredovisning

2024-09-01 – 2025-08-31

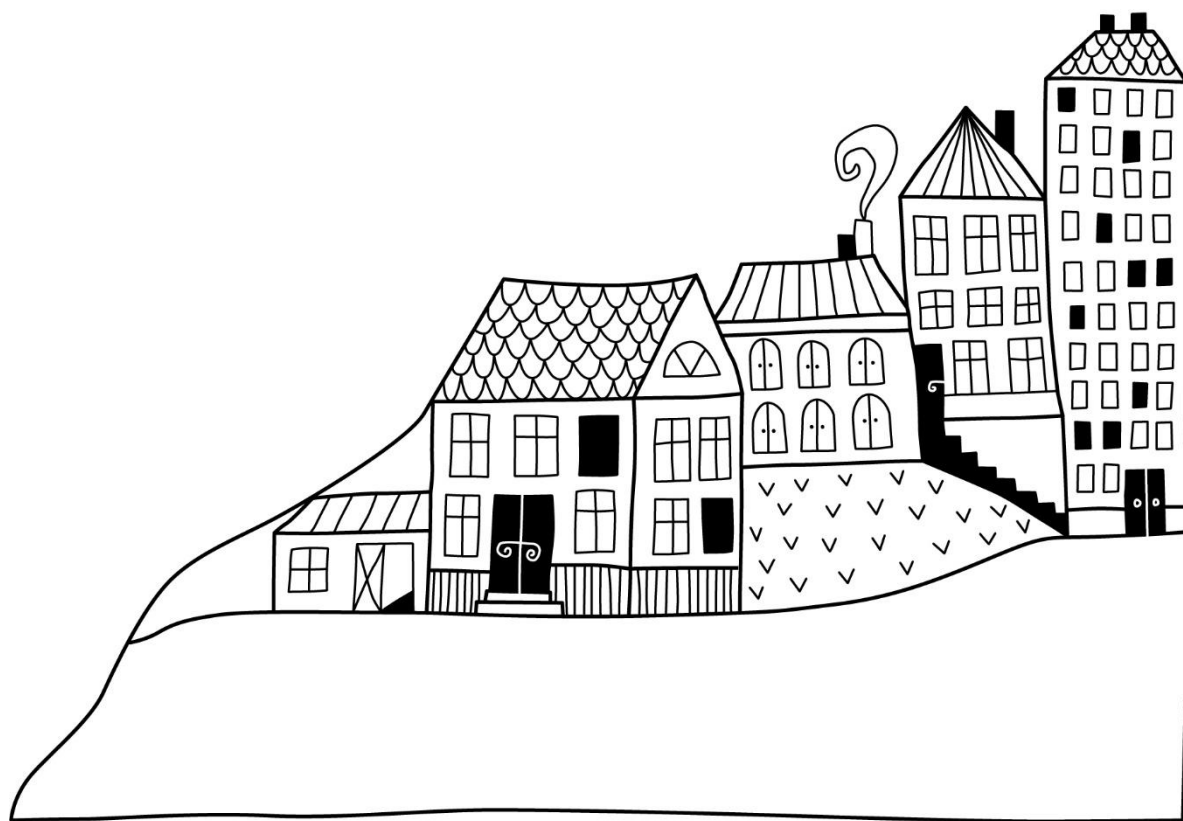
Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Helsingborgshus nr 41
Org nr: 716407–2071





Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Helsingborgshus nr 41 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2024-09-01 till 2025-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-11-16. Nuvarande stadgar registrerades 2024-04-24.

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

Årets resultat blev en vinst på 520 762 kr, tack vare ökade intäkter rörande årsavgifter samt vattenavgifter och minskade kostnader, främst rörande reparationer och underhåll i föreningen.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 4 % till 9 %.

Kommande verksamhetsår har föreningen fyra lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 090 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 610 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Fönstersmygen 2 & 3 i Helsingborgs kommun. På fastigheten finns 80 st. lägenheter taxerade som småhus, en uthyrningslokal samt en föreningslokal. Byggnaderna är uppförda 1990. Fastighetens adress är Fyrhögagatan 1 - 89 samt 2 - 72 i Helsingborg.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	12
3 rum och kök	38
4 rum och kök	30

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal garage	80
Antal p-platser	28

Total tomtarea 38 694 m²

Bostäder bostadsrätt 7 030 m²

Total bostadsarea 7 030 m²

Lokaler hyresrätt 15 m²

Total lokalarea 15 m²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 15 m²

Årets taxeringsvärde 102 114 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 102 114 000 kr

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
Riksbyggen	Ekonomisk & teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsutveckling & fastighetsservice
Telia	Bredband & TV
Gas & Oljeservice i Billesholm AB	Service gaspannor
Brunata AB	Vattenavläsning & vattendebitering
Öresundskraft	El
NSR	Sophämtning
NSVA	Vatten



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 152 tkr och planerat underhåll för 650 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
Byte av gaspannor i alla lägenheter	2008–2012	Samtliga lägenheter 20 pannor/år
Fönsterbyte	2006-	Akutproblem åtgärdas löpande
Panelmålning på fasader	2013–2015	Samtliga småhus
Måleri- & plåtarbeten på garagebyggnaderna	2015–2016	
Huskropputvändigt- fönster, dörrar och fasader	2017–2018	Fasadåtgärder fortgår
Ny gaspanna på prov i en lgh	2017–2018	
Asfaltarbete vid garage och p-platser	2017–2018	
Renovering soprum	2018–2019	
Byte gaspannor och byte låscylindrar i garageportar	2018–2019	
Byte fönster, ytterdörrar samt staket/skärmväggar	2018–2019	
Byte av ventilationsaggregat	2021–2022	
Byte av gaspannor	2021–2022	
Byte av lås i pannrum	2021–2022	
Byte av dörrar och fönster	2021–2022	
Tömning av samlingsbrunnar	2021–2022	
Gaspannor och ventilationsaggregat	2022–2023	
Målning utvändigt samt montage av fönster och dörrar	2022–2023	
Div. underhåll rörande ventilationen	2023–2024	
Byte av rötskadade brädor samt montage av altandörrar	2023–2024	
Byte/renovering av plank	2023–2024	

Årets utförda underhåll (i kr) Beskrivning	Belopp
Service av pannor	191 193
Ventilationsservice	59 053
Gavelputsning	82 500
Fönsterbyten och förrådsdörrar	66 978
Byte/renovering av plank	110 788
Rörligt arvode	136 610

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Stefan Lundgren	Ordförande	2026
Frida Alkehag	Sekreterare	2027
Peter Viström	Ledamot	2026
Rigmor Hellström	Ledamot	Avgått
Christer Svensson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ashley Rios	Suppleant	2026
Johannes Petersen von Fyren	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ben Heidari Fineasity AB	Auktoriserad revisor	2026
Josefine Knudsen	Förtroendevald revisor	2026

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ilona Renheimer	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Susanne Arveborn Norbeck	2026

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 102 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 100 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2024-09-01 då de höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 1 090 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

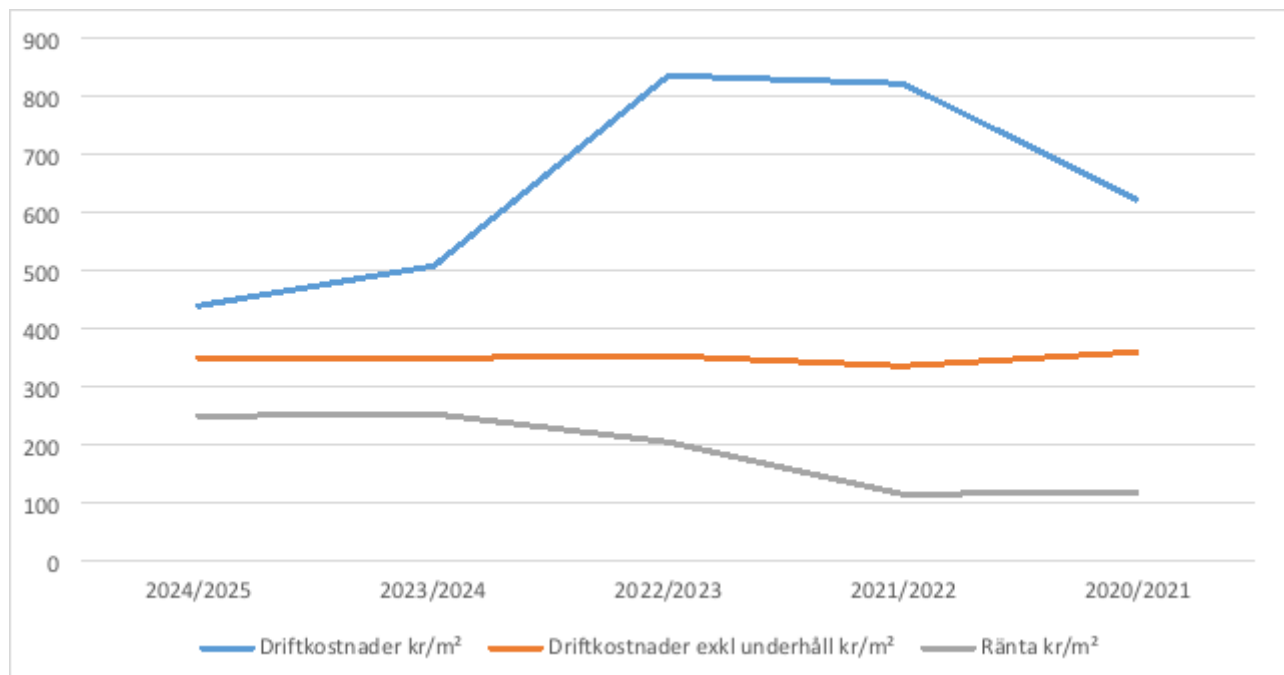


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	7 997	7 359	6 834	6 408	6 388
Resultat efter finansiella poster*	521	-611	-1 557	-1 153	139
Balansomslutning	60 357	60 341	61 812	65 279	66 161
Soliditet %*	9	8	9	11	12
Likviditet %	9	4	2	12	20
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	98	99	98	98	98
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 122	1 033	959	900	897
Driftkostnader kr/kvm	438	504	834	819	619
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	346	347	352	334	358
Energikostnad kr/kvm*	63	55	51	44	45
Sparande kr/kvm*	463	367	334	394	372
Ränta kr/kvm	248	250	201	112	117
Skuldsättning kr/kvm*	7 703	7 789	7 882	7 986	8 128
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	7 719	7 812	7 904	8 009	8 151
Räntekänslighet %*	6,9	7,6	8,2	8,9	9,1

* 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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	6 422 004	0	0	1 815 991	-2 885 416	-611 368
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-611 368	611 368
Reservering underhållsfond				825 000	-825 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-650 123	650 123	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						520 762
Vid årets slut	6 422 004	0	0	1 990 868	-3 671 661	520 762

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 496 784
Årets resultat	520 762
Årets fondreservering enligt stadgarna	-825 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	650 123
Summa	-3 150 900

Styrelsen föreslår följande behandling av den
ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 3 150 900

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 997 492	7 359 453
Övriga rörelseintäkter	Not 3	27 582	12 140
Summa		8 025 074	7 371 593
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 087 013	-3 555 306
Övriga externa kostnader	Not 5	-459 732	-424 501
Personalkostnader	Not 6	-127 591	-105 878
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 089 506	-2 089 506
Summa rörelsekostnader		-5 763 842	-6 175 190
Rörelseresultat		2 261 231	1 196 403
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	60 193	1 809
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 800 663	-1 809 580
Summa finansiella poster		-1 740 470	-1 807 771
Resultat efter finansiella poster		520 762	-611 368
Årets resultat		520 762	-611 368



Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	56 778 681	58 860 395
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	95 447	103 239
Summa materiella anläggningstillgångar		56 874 128	58 963 634
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	120 000	120 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		120 000	120 000
Summa anläggningstillgångar		56 994 128	59 083 634
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	140 956	52 515
Övriga fordringar	Not 14	23 207	22 816
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	157 392	162 988
Summa kortfristiga fordringar		321 555	238 319
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	3 041 151	1 018 800
Summa kassa och bank		3 041 151	1 018 800
Summa omsättningstillgångar		3 362 705	1 257 119
Summa tillgångar		60 356 834	60 340 753



Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 422 004	6 422 004
Fond för yttre underhåll		1 990 869	1 815 991
Summa bundet eget kapital		8 412 873	8 237 995
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 671 661	-2 885 416
Årets resultat		520 762	-611 368
Summa fritt eget kapital		-3 150 900	-3 496 784
Summa eget kapital		5 261 973	4 741 211
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	18 192 937	26 639 405
Summa långfristiga skulder		18 192 937	26 639 405
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	36 073 374	28 276 906
Leverantörsskulder	Not 18	49 793	5 527
Skatteskulder	Not 19	108 493	75 646
Övriga skulder	Not 20	49 523	67
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	620 741	601 990
Summa kortfristiga skulder		36 901 924	28 960 136
Summa eget kapital och skulder		60 356 834	60 340 753



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 261 231	1 196 403
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 089 506	2 089 506
	4 350 737	3 285 908
Erhållen ränta	60 981	4 425
Erlagd ränta	-1 794 809	-1 885 907
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 616 909	1 404 426
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-84 024	-2 725
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	139 465	-133 426
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 672 350	1 268 276
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-650 000	-650 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-650 000	-650 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	2 022 350	618 276
Likvida medel vid årets början	1 018 800	400 524
Likvida medel vid årets slut	3 041 151	1 018 800
Kassa och Bank BR	3 041 151	1 018 800



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.

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

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Anskaffningsår
Entrépartier	Linjär	36	2001
Elinstallationer	Linjär	38	1992
Fasad	Linjär	32	1999
Fönster	Linjär	43	1995
Byggnad inre ytskikt	Linjär	24	2015
Byggnadsinventarier	Linjär	13	2015
Stomme	Linjär	120	1990
Tak	Linjär	37	1994
Ventilation	Linjär	19	2022
Värmesystem	Linjär	20	2012
Installationer – Vattenmätare	Linjär	5	2017
Installationer – Pollare	Linjär	15	2023

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Årsavgifter, bostäder	7 661 206	7 161 784
Hyror, lokaler	25 800	26 172
Hyror, p-platser	58 800	58 800
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-25 800	-23 200
Vattenavgifter	228 854	102 088
Övriga ersättningar	48 639	33 815
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	-6
Summa nettoomsättning	7 997 492	7 359 453

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Återvunna fordringar	19 580	10 610
Övriga rörelseintäkter	8 002	1 530
Summa övriga rörelseintäkter	27 582	12 140

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

Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	-650 123	-1 108 401
Reparationer	-151 789	-149 258
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-744 075	-727 605
Försäkringspremier	-140 981	-123 296
Kabel- och digital-TV	-207 870	-173 225
Återbäring från Riksbyggen	3 600	1 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-9 738	-76 333
Serviceavtal	-118 893	-102 565
Obligatoriska besiktningar	-6 250	-3 375
Snö- och halkbekämpning	-48 256	-55 995
Statuskontroll	-42 949	-55 863
Förbrukningsinventarier	-64 889	-34 185
Fordons- och maskinkostnader	-429	-1 021
Vatten	-381 030	-324 248
Fastighetsel	-66 294	-61 767
Sophantering och återvinning	-113 976	-132 389
Förvaltningsarvode drift	-343 070	-426 979
Summa driftskostnader	-3 087 013	-3 555 306

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode administration	-302 059	-319 691
Resekostnader	0	-162
IT-kostnader	-1 243	0
Arvode, yrkesrevisorer	-5 250	-18 625
Övriga förvaltningskostnader	-58 084	-42 492
Kreditupplysningar	-16 082	-1 674
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-30 374	-7 163
Kontorsmateriel	-569	-7 095
Telefon och porto	-725	-2 871
Konstaterade förluster avgifter	-10 000	0
Medlems- och föreningsavgifter	-10 400	-7 190
Bankkostnader	-4 047	-4 216
Övriga externa kostnader	-20 901	-13 324
Summa övriga externa kostnader	-459 732	-424 501

Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Styrelsearvoden	-80 600	-76 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-12 200	-2 200
Övriga kostnadsersättningar	-250	-962
Övriga personalkostnader	-5 850	-4 250
Sociala kostnader	-28 691	-22 466
Summa personalkostnader	-127 591	-105 878

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

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Avskrivning Byggnader	-2 081 714	-2 081 714
Avskrivning Installationer	-7 792	-7 792
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 089 506	-2 089 506



Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	559
Ränteintäkter från likviditetsplacering	-683	675
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	60 485	575
Övriga ränteintäkter	391	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	60 193	1 809

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 749 813	-1 759 149
Övriga räntekostnader	0	-2 726
Övriga finansiella kostnader	-50 850	-47 705
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 800 663	-1 809 580



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader	62 084 785	62 084 785
Mark	15 120 000	15 120 000
 Omklassificeringar i samband med övergång till K3		
Byggnader	0	−62 084 785
Byggnad	0	62 084 785
	77 204 785	77 204 785
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	77 204 785	77 204 785
 Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−18 344 390	−16 262 677
 Omklassificeringar i samband med övergång till K3		
Byggnader	0	−16 262 677
Byggnad	0	16 262 677
	−18 344 390	−16 262 677
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−2 081 714	−2 081 714
	−2 081 714	−2 081 714
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	−20 426 104	−18 344 390
Restvärde enligt plan vid årets slut	56 778 681	58 860 395
Varav		
Byggnader	41 658 681	45 822 109
Mark	15 120 000	15 120 000
 Taxeringsvärden		
Småhus	102 114 000	102 114 000
 Totalt taxeringsvärde	102 114 000	102 114 000
<i>varav byggnader</i>	<i>58 674 000</i>	<i>58 674 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>43 440 000</i>	<i>43 440 000</i>



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Installationer	199 375	199 375
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	199 375	199 375
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-96 136	-88 344
	-96 136	-88 344
Årets avskrivningar		
Installationer, pollare	-7 792	-7 143
	-7 792	-7 143
Ackumulerade avskrivningar		
Installationer	-103 928	-95 487
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-103 928	-95 487
Restvärde enligt plan vid årets slut	95 447	103 888
Varav		
Installationer, pollare	95 447	103 888

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Andra långfristiga fordringar	120 000	120 000
Summa andra långfristiga fordringar	120 000	120 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	140 956	42 515
Kundfordringar	0	10 000
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	140 956	52 515

Not 14 Övriga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Skattekonto	23 207	22 816
Summa övriga fordringar	23 207	22 816

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna ränteintäkter	40	828
Förutbetalda försäkringspremier	48 732	43 517
Förutbetalt förvaltningsarvode	50 371	56 041
Förutbetald kabel-tv-avgift	34 645	34 645
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 604	27 957
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	157 392	162 988

Not 16 Kassa och bank

	2025-08-31	2024-08-31
Bankmedel	6 789	3 491
Transaktionskonto	3 034 362	1 015 309
Summa kassa och bank	3 041 151	1 018 800

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	54 266 311	54 916 311
Nästa års amortering	−650 000	−650 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−36 073 374	−27 626 906
Långfristig skuld vid årets slut	18 192 937	26 639 405

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB		2024-11-12	10 108 969,00	−10 108 969,00	0,00	0,00
SBAB	0,87%	2025-08-15	9 058 969,00	0,00	9 058 969,00	0,00
SBAB	2,80%	2025-11-12	0,00	10 108 969,00	0,00	10 108 969,00
SBAB	2,66%	2026-08-17	0,00	8 858 969,00	0,00	8 858 969,00
SBAB	2,66%	2026-05-20	8 458 968,00	0,00	150 000,00	8 308 968,00
SBAB	4,54%	2026-07-14	8 496 468,00	0,00	0,00	8 496 468,00
SBAB	4,10%	2026-11-17	8 533 969,00	0,00	300 000,00	8 233 969,00
SBAB	3,28%	2026-11-17	10 259 000,00	0,00	0,00	10 259 000,00
Summa			54 916 343,00	8 858 969,00	9 508 969,00	54 266 343,00

*Senast kända räntesatser

De fyra lånen som ska omförhandlas nästkommande år samt amortering under kommande år uppgår till 36 073 374 kr. Varav 650 000 kr avser framtida amorteringar och resterande del lån som omförhandlas under kommande räkenskapsår, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig.



Not 18 Leverantörsskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Leverantörsskulder	45 140	5 428
Ej reskontraförda leverantörsskulder	4 653	99
Summa leverantörsskulder	49 793	5 527

Not 19 Skatteskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Skatteskulder	108 493	75 646
Summa skatteskulder	108 493	75 646

Not 20 Övriga skulder

	2025-08-31	2024-08-31
Skuld för moms	42 439	0
Skuld sociala avgifter och skatter	8	7
Clearing	7 076	60
Summa övriga skulder	49 523	67

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna räntekostnader	5 854	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	11 047	20 970
Upplupna elkostnader	3 746	2 971
Upplupna revisionsarvoden	11 750	17 750
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 798	11 875
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	579 547	548 425
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	620 741	601 990

Not 23 Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Företagsinteckning	73 437 000	73 437 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



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

Stefan Lundgren
Ordförande

Frida Alkehaug
Ledamot

Peter Viström
Ledamot

Christer Svensson
Ledamot

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

Ben Mahajerzadeh-Heidari
Auktoriserad revisor

Josefine Knudsen
Förtroendevald revisor





Verification

Document ID 09222115557563446784

Document

Årsredovisning

Main document

24 pages

Initiated on 2025-11-27 12:37:54 CET (+0100) by Emil

Mollestam (EM)

Finalised on 2025-12-07 21:06:54 CET (+0100)

Initiator

Emil Mollestam (EM)

Riksbyggen

emil.mollestam@riksbyggen.se

Signatories

Stefan Lundgren (SL)

stefan@retailsenses.se



The name returned by Swedish BankID was "Stefan Lundgren"

Signed 2025-11-27 13:19:19 CET (+0100)

Frida Alkehag (FA)

fridaalkehag@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "FRIDA ALKEHAG"

Signed 2025-11-28 03:26:20 CET (+0100)

Peter Viström (PV)

wistroms@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "PETER VISTRÖM"

Signed 2025-11-28 10:07:03 CET (+0100)

Christer Svensson (CS)

christer.svensson@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "Christer Roland Svensson"

Signed 2025-11-27 12:42:15 CET (+0100)



Verification

Document ID 09222115557563446784

Ben Mahajerzadeh-Heidari (BM)
ben.heidari@fineasity.se



The name returned by Swedish BankID was "BEN
MAHAJERZADEH-HEIDARI"
Signed 2025-12-07 21:06:54 CET (+0100)

Josefine Knudsen (JK)
josefine@mailaren.se



The name returned by Swedish BankID was "JOSEFINE
KNUDSEN"
Signed 2025-11-28 10:59:15 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>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen BRF Helsingborgshus nr 41
Org.nr 716407–2071

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen BRF Helsingborgshus nr 41 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 den 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 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, 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 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 BRF Helsingborgshus nr 41 för räkenskapsåret som avslutades 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnitten *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 vårt 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 räkenskaperna. 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

Josefine Knudsen
Förtroendevald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557564122687

Dokument

Revisionsberättelse Hbg hus 41

Huvuddokument

3 sidor

Startades 2025-12-04 13:40:29 CET (+0100) av Blikk e-Signatur (Be)

Färdigställt 2025-12-07 21:06:36 CET (+0100)

Initierare

Blikk e-Signatur (Be)

Blikk Sverige AB

Org. nr 559093-8345

no-reply@blikk.se

Signerare

Josefine Knudsen (JK)

Personnummer 199201301760

josefine@mailaren.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOSEFINE KNUDSEN"

Signerade 2025-12-06 16:32:16 CET (+0100)

Ben Heidari (BH)

Personnummer 199111171790

ben.heidari@fineasity.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BEN MAHAJERZADEH-HEIDARI"

Signerade 2025-12-07 21:06:36 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>

