Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Helsingborgshus nr 17
Org nr: 743000–3215

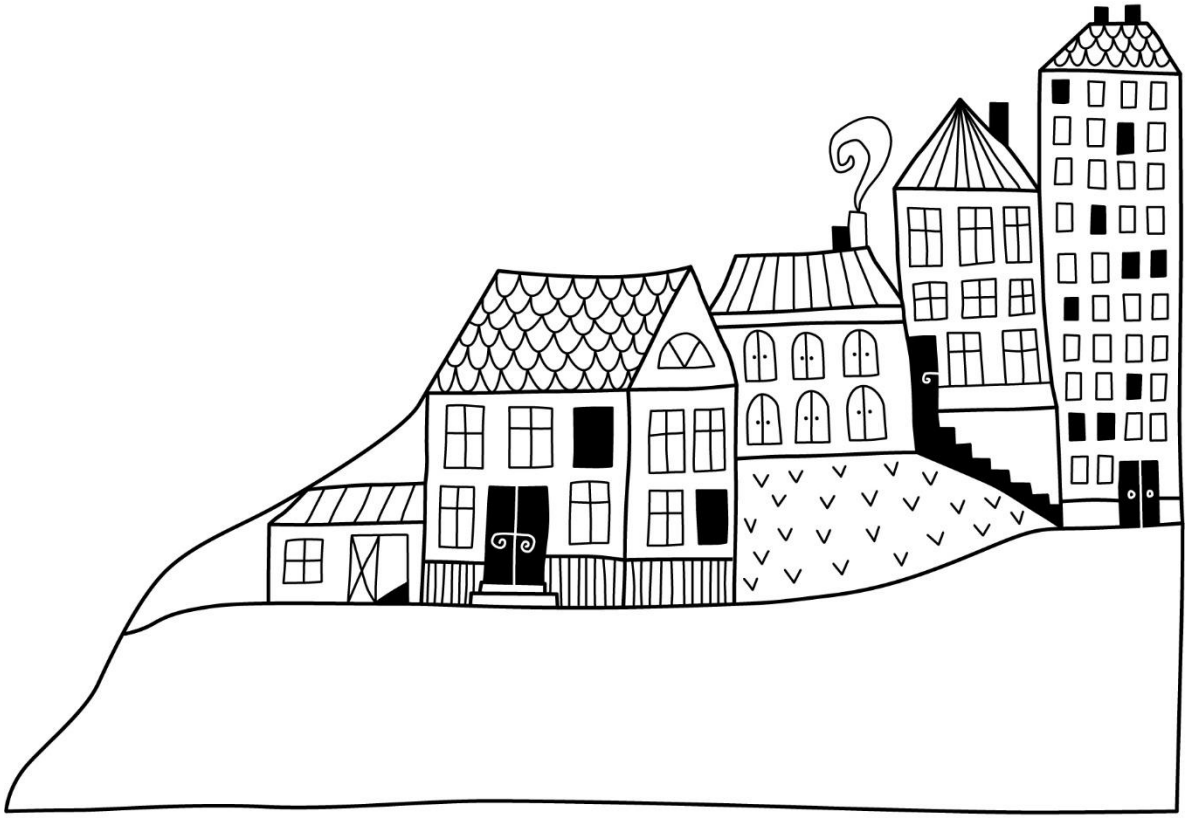
2024-09-01 – 2025-08-31

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Document ID 09222115557563448915 Signed UB, IN, PP, AO, JN, BM, JC, IK, PJ

Innehållsförteckning

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



- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Document ID 09222115557563448915 Signed UB, IN, PP, AO, JN, BM, JC, IK, PJ

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF Helsingborgshus nr 17 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1968-05-02. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1973-07-06 och nuvarande stadgar registrerades 2024-06-11.

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

Årets resultat blev en vinst på 1 678 937 kr.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 65 % till 24 %.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 2 739 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 4 420 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Rosengården Norra 5, 6, 7, 8 och 9 i Helsingborgs kommun. På fastigheterna finns 16 st byggnader med 216 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1974. Fastigheternas adress är Sockengatan 14–28 i Helsingborg.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam
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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Document ID 09222115557563448915 Signed UB, IN, PP, AO, JN, BM, JC, IK, PJ

Dessutom tillkommer

Garage	P-platser utan el	Cykelförråd	Garage MC-plats	MC-plats
120	100	118	6	4

Total tomtarea	39 810 m²
Total bostadsarea	15 080 m²
Garagelokaler	1 603 m²
Total lokalarea	1 603 m²

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, 5 432 st á 500 kr. 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	Teknisk & ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice & fastighetsutveckling
Luleå Energi AB	Elhandelsavtal
Tele2 AB	Kabel-tv
Bredbandsbolaget	Avtal om fibernät
Anticimex	Skadedjursavtal
Aimo Park AB	Avgiftsbelagd parkering

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 1 025 tkr och planerat underhåll för 518 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 mars 2025 och visar på ett underhållsbehov på 777 tkr per år för de närmaste 50 åren. Avsättning till föreningen underhållsfond har för året gjorts med 762 tkr.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Document ID 09222115557563448915 Signed UB, IN, PP, AO, JN, BM, JC, IK, PJ

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Nybyggnad garage	2001 & 2006	
Balkongutbyggnad inkl. inglasning	2004	Samtliga lägenheter
Fönsterbyte	2008	Delar av beståndet
Lägenhetsförråd	2011	Nybyggnad av lägenhetsförråd
Byte av fjärrvärmecentraler	2013	Avser båda undercentralerna
Byte belysning på föreningens utemiljö	2015	
Takrenovering	2015–2016	
Tilläggsisolering vindar samt byte av takfläktar	2015	
Markytor, bl.a. byte kulvertar, asfaltering	2016–2017	
Murning av loftgångar	2018–2019	Delar av beståndet
Installationer tvättutrustning	2018–2019	Byte maskiner i tvättstugor
Gemensamma utrymmen, bl.a. lekplatsmålning	2019–2020	
Installationer, högtryckssspolning VA	2019–2020	
Huskropp utvändigt, murning loftgångar samt byte garageportar	2019–2020	
Markytor, diverse asfalteringar mm	2019–2020	
Dörr-/låsbyte	2020	
Rensning ventilationskanaler	2021	
Huskropp utvändig målning servicehus och garage	2022	
Byte garageportar	2021–2022	
Fönsterbyte servicehus	2022	
Gemensamma utrymmen, ventiler i garage	2022	
Armaturer och torktumlare	2023	
Tak, hängrännor och garageportar	2023	
Div. åtgärder skyddsrum	2023	
Div. underhåll rörande loftgångar	2023–2024	
Wifi tvättstugor	2023–2024	
Kameraövervakning miljöhus samt installation av bredbandsuttag	2023–2024	
Fönsterrenovering	2023–2024	

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Underhållsspolning och filmning av takavlopp	203 625
Rörligt arvode	314 611

Planerat underhåll	År	Kommentar
Stambyte	ca 2027–2029	Se information nedan

Information framtida ombyggnation - stambyte

Då frågan om stambyte ofta kommer upp vill styrelsen informera om följande. Stambyte har tidigare planerats till år 2019. Föreningen har under 2015 utfört en staminventering och filmat samtliga stammar. Filmningen utvisade ett flertal borrhål, vilka styrelsen beslutade att laga. Det planerade stambytet är därför framflyttat till ca år 2027–2029 och kommer att föregås av en ny staminventering.

OBSERVERA – INGEN ERSÄTTNING!

De som har för avsikt att renovera sina badrum ska informera styrelsen eller förvaltningen om detta. Boende ska också vara medvetna om att ett stämmobeslut om traditionellt stambyte inklusive total badrumsrenovering, innebär att även renoverade badrum rivs ut. Styrelsen vill också bestämt påtala att ingen ersättning utgår för eventuella renoveringar som gjorts av badrummen.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Document ID 09222115557563448915 Signed UB, IN, PP, AO, JN, BM, JC, IK, PJ

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	**Uppdrag**	**Mandat t.o.m. ordinarie stämma**
Ulf Berg	Ordförande	2026
Patrik Persson	Sekreterare	2027
Ingvar Nilsson	Vice ordförande	2026
Joanna Nocko	Ledamot	2027
Charlotte Rodriguez Brown	Ledamot	Avgått
Alma Omanovic	Ledamot	2026
Bojan Matejevic	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	**Uppdrag**	**Mandat t.o.m. ordinarie stämma**
Fredrik Johansson	Suppleant	2026
Huso Musovic	Suppleant	Avgått
Johan Cedergren	Suppleant	2027
Wanda Glinska	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	**Uppdrag**	**Mandat t.o.m. ordinarie stämma**
Azets Revision & Rådgivning AB – Per Jacobsson huvudansvarig revisor	Auktoriserad revisor	2026
Ingela Kjellberg	Förtroendevald revisor	2026

Revisorssuppleanter	**Mandat t.o.m. ordinarie stämma**
Christer Johansen	2026

Valberedning	**Mandat t.o.m. ordinarie stämma**
Marina Grmas	2026
Anette Friberg	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 266 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 19 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 21 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 264 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2024-09-01 då avgifterna höjdes med 10 %, garage 50 kr/mån samt P-plats 25 kr/mån.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5 % från och med 2025-09-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 954 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 15 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 21 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

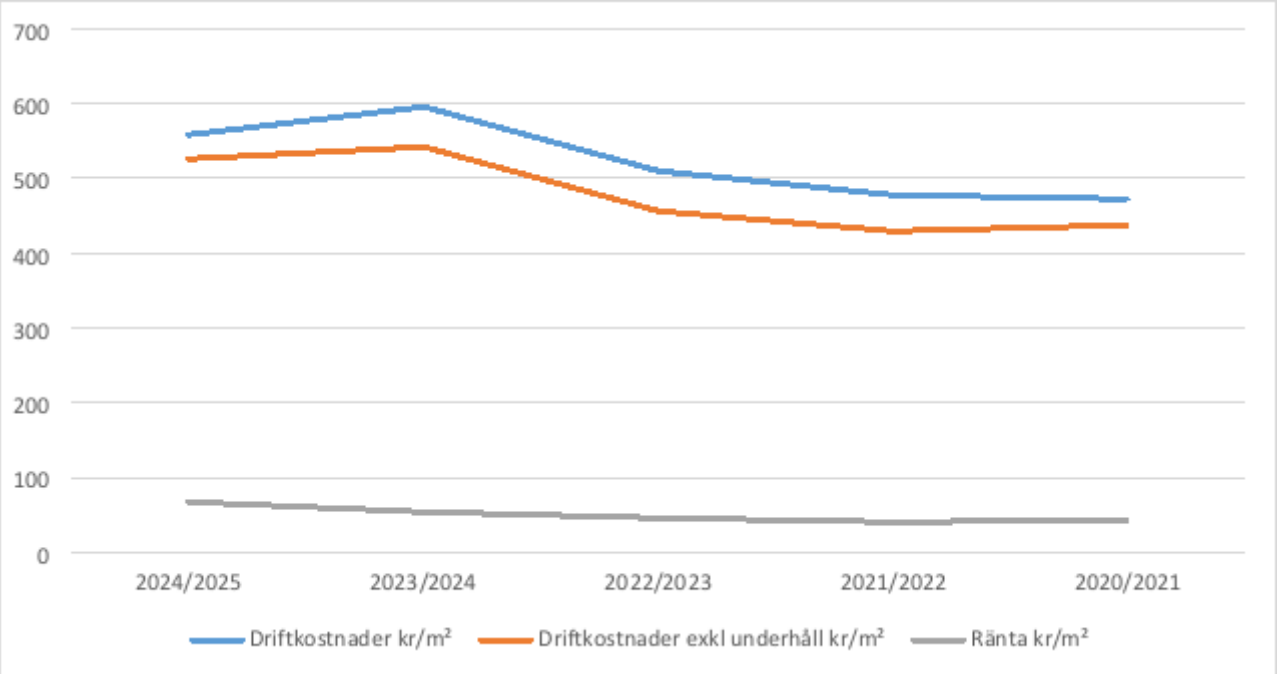
Document ID 09222115557563448915 Signed UB, IN, PP, AO, JN, BM, JC, IK, PJ

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	16 368	14 956	14 492	14 251	14 120
Resultat efter finansiella poster*	1 679	−2	1 548	1 671	2 840
Soliditet %*	6	4	3	0	−3
Likviditet %	24	65	39	53	72
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	90	95	92	95	90
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	984	946	834	817	806
Driftkostnader kr/kvm	616	626	563	527	520
Energikostnad kr/kvm*	238	232	227	195	195
Sparande kr/kvm*	296	220	334	334	360
Skuldsättning kr/kvm*	2 941	2 316	2 507	3 053	3 139
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 263	2 562	2 637	3 212	3 303
Räntekänslighet %*	3,2	2,7	2,9	3,6	3,7

* obligatoriska nyckeltal



- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Document ID 09222115557563448915 Signed UB, IN, PP, AO, JN, BM, JC, IK, PJ

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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Document ID 09222115557563448915 Signed UB, IN, PP, AO, JN, BM, JC, IK, PJ

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	894 944	0	0	710 397	−100 938	−1 724
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					−1 724	1 724
Reservering underhållsfond				762 000	−762 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				−518 236	518 236	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						1 678 937
Vid årets slut	**894 944**	**0**	**0**	**954 161**	**−346 426**	**1 678 937**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	−102 663
Årets resultat	1 678 937
Årets fondreservering enligt stadgarna	−762 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	518 236
Summa	**1 332 510**
Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:	
Att balansera i ny räkning i kr	**1 332 510**

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Document ID 09222115557563448915 Signed UB, IN, PP, AO, JN, BM, JC, IK, PJ

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	16 368 028	14 956 083
Övriga rörelseintäkter	Not 3	23 151	44 970
Summa		**16 391 179**	**15 001 053**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−9 293 407	−9 930 249
Övriga externa kostnader	Not 5	−1 375 191	−1 348 147
Personalkostnader	Not 6	−219 034	−214 931
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−2 739 025	−2 742 454
Summa rörelsekostnader		**−13 626 657**	**−14 235 781**
Rörelseresultat		**2 764 522**	**765 272**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	42 799	154 610
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−1 128 384	−921 607
Summa finansiella poster		**−1 085 585**	**−766 996**
Resultat efter finansiella poster		**1 678 937**	**−1 724**
Årets resultat		**1 678 937**	**−1 724**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Document ID 09222115557563448915 Signed UB, IN, PP, AO, JN, BM, JC, IK, PJ

Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	28 737 324	31 424 118
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	600 108	342 817
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	20 850 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**50 187 432**	**31 766 936**
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	2 716 000	2 716 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**2 716 000**	**2 716 000**
Summa anläggningstillgångar		**52 903 432**	**34 482 936**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	5 615	−807
Övriga fordringar	Not 15	7 462	2 108
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	435 320	512 751
Summa kortfristiga fordringar		**448 397**	**514 052**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	3 233 174	7 536 430
Summa kassa och bank		**3 233 174**	**7 536 430**
Summa omsättningstillgångar		**3 681 570**	**8 050 483**
Summa tillgångar		**56 585 003**	**42 533 418**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Document ID 09222115557563448915 Signed UB, IN, PP, AO, JN, BM, JC, IK, PJ

Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		894 944	894 944
Fond för yttre underhåll		954 161	710 397
Summa bundet eget kapital		**1 849 105**	**1 605 341**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−346 427	−100 938
Årets resultat		1 678 937	−1 724
Summa fritt eget kapital		**1 332 510**	**−102 663**
Summa eget kapital		**3 181 615**	**1 502 679**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	38 118 330	28 693 391
Summa långfristiga skulder		**38 118 330**	**28 693 391**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	11 093 500	9 937 439
Leverantörsskulder	Not 19	2 244 638	479 332
Skatteskulder	Not 20	24 716	30 374
Övriga skulder	Not 21	56 697	56 892
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 865 507	1 833 312
Summa kortfristiga skulder		**15 285 058**	**12 337 349**
Summa eget kapital och skulder		**56 585 003**	**42 533 418**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Document ID 09222115557563448915 Signed UB, IN, PP, AO, JN, BM, JC, IK, PJ

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 766 914	765 272
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 739 025	2 742 454
	5 505 939	**3 507 726**
Erhållen ränta	142 100	85 410
Erlagd ränta	−1 087 270	−857 956
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**4 560 768**	**2 735 180**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−33 645	65 169
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	1 748 142	375 364
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**6 275 265**	**3 175 713**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	−637 500
Investeringar i inventarier	−309 521	−273 332
Investeringar i pågående byggnation	−20 850 000	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**−21 159 521**	**−910 832**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−1 219 000	−1 140 000
Upptagna lån	11 800 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**10 581 000**	**−1 140 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	−4 303 256	1 124 882
Likvida medel vid årets början	7 536 430	6 411 549
Likvida medel vid årets slut	3 233 174	7 536 430
Kassa och Bank BR	3 233 174	7 536 430

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Document ID 09222115557563448915 Signed UB, IN, PP, AO, JN, BM, JC, IK, PJ

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 årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

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
Stomme	Linjär	105
Balkongräcken	Linjär	6
Dörrar	Linjär	13–40
Elinstallationer	Linjär	15
Fasad	Linjär	29–40
Fönster	Linjär	17–54
Specialanpassningar	Linjär	8–29
Tak	Linjär	19–40
VA-system	Linjär	17
Värmesystem	Linjär	8–84
Installationer	Linjär	10–20
Inventarier	Linjär	5–12
Markanläggningar	Linjär	25

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Document ID 09222115557563448915 Signed UB, IN, PP, AO, JN, BM, JC, IK, PJ

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	14 386 794	13 079 023
Hyror, bostäder	13 800	13 800
Hyror, lokaler	32 610	32 698
Hyror, garage	501 602	431 487
Hyror, p-platser	310 187	263 131
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	−9 096	−9 995
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	−125 764	−97 093
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−14 464	−5 109
Elavgifter	445 518	428 088
Övriga avgifter	250	0
Balkonginglasning	764 640	764 640
Övriga ersättningar	61 970	55 425
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−19	−12
Summa nettoomsättning	**16 368 028**	**14 956 083**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Övriga rörelseintäkter	23 151	25 538
Försäkringsersättningar	0	19 432
Summa övriga rörelseintäkter	**23 151**	**44 970**

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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Document ID 09222115557563448915 Signed UB, IN, PP, AO, JN, BM, JC, IK, PJ

Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	−518 236	−924 787
Reparationer	−1 027 747	−1 426 301
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−413 104	−394 040
Försäkringspremier	−297 190	−259 888
Kabel- och digital-TV	−461 087	−465 903
Återbäring från Riksbyggen	10 700	3 400
Systematiskt brandskyddsarbete	−2 925	0
Serviceavtal	−53 099	−55 087
Obligatoriska besiktningar	0	−24 807
Övriga utgifter, köpta tjänster	−71 368	−68 463
Snö- och halkbekämpning	−93 212	−97 246
Statuskontroll	−96 850	−104 874
Förbrukningsinventarier	−13 827	−46 846
Vatten	−906 554	−809 156
Fastighetsel	−1 424 998	−1 422 444
Uppvärmning	−1 636 399	−1 647 023
Sophantering och återvinning	−289 485	−255 301
Förvaltningsarvode drift	−1 998 027	−1 931 483
Summa driftskostnader	**−9 293 407**	**−9 930 249**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Document ID 09222115557563448915 Signed UB, IN, PP, AO, JN, BM, JC, IK, PJ

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode administration	−1 176 455	−1 128 084
Lokalkostnader	−4 162	−3 000
IT-kostnader	−17 963	−16 994
Arvode, yrkesrevisorer	−22 625	−19 375
Övriga förvaltningskostnader	−22 048	−78 389
Kreditupplysningar	−9 120	−3 015
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−47 779	−43 326
Kontorsmateriel	−21 965	−35 623
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	−1 605
Medlems- och föreningsavgifter	−28 080	0
Bankkostnader	−7 213	−6 236
Advokat och rättegångskostnader	−6 750	0
Övriga externa kostnader	−11 032	−12 500
Summa övriga externa kostnader	**−1 375 191**	**−1 348 147**

Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Styrelsearvoden	−82 522	−83 232
Sammanträdesarvoden	−43 366	−50 255
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−48 278	−42 280
Övriga kostnadsersättningar	−1 376	−182
Övriga personalkostnader	−10 200	−3 950
Sociala kostnader	−33 292	−35 032
Summa personalkostnader	**−219 034**	**−214 931**

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

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Avskrivning Byggnader	−2 684 894	−2 704 973
Avskrivning Markanläggningar	−1 900	−1 900
Avskrivning Maskiner och inventarier	−3 750	−3 750
Avskrivning Installationer	−48 481	−31 832
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−2 739 025**	**−2 742 454**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Document ID 09222115557563448915 Signed UB, IN, PP, AO, JN, BM, JC, IK, PJ

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	34 309	136 573
Ränteintäkter från likviditetsplacering	5 230	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	3 053	17 954
Övriga ränteintäkter	207	84
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**42 799**	**154 610**

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	−1 089 934	−881 332
Övriga räntekostnader	−240	0
Övriga finansiella kostnader	−38 210	−40 275
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−1 128 384**	**−921 607**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Document ID 09222115557563448915 Signed UB, IN, PP, AO, JN, BM, JC, IK, PJ

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader	70 060 454	69 967 037
Mark	1 950 000	1 950 000
Markanläggningar	47 500	47 500
	72 602 037	**71 964 537**
Årets anskaffningar		
Byggnad elinstallationer, IMD Elmätare	0	637 500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**72 602 037**	**72 602 037**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-41 174 910	-38 469 938
Markanläggningar	-3 008	-1 108
	-41 177 919	**-38 471 046**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−2 684 894	−2 704 973
Årets avskrivning markanläggningar	-1 900	-1 900
	−2 686 794	**−2 706 873**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−43 864 713**	**−41 177 919**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**28 737 324**	**31 424 118**
Varav		
Byggnader	26 744 733	29 429 627
Mark	1 950 000	1 950 000
Markanläggningar	42 592	44 492
Taxeringsvärden		
Bostäder	156 000 000	201 000 000
Lokaler	4 072 000	4 196 000
Totalt taxeringsvärde	**160 072 000**	**205 196 000**
varav byggnader	*106 149 000*	*142 952 000*
varav mark	*53 923 000*	*62 244 000*

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Document ID 09222115557563448915 Signed UB, IN, PP, AO, JN, BM, JC, IK, PJ

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	441 374	441 374
Installationer	978 610	705 278
	1 419 984	**1 146 652**
Årets anskaffningar		
Installationer, DUC	178 750	79 699
Installationer, torktumlare	130 771	193 633
	309 521	**273 332**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**1 729 505**	**1 419 984**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	−415 749	−411 999
Installationer	−661 417	−629 586
	−1 077 166	**−1 041 585**
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	−3 750	−3 750
Installationer	−48 481	−31 832
	−52 231	**−35 582**
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	−419 499	−415 749
Installationer	−709 898	−661 417
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−1 129 397**	**−1 077 166**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**600 108**	**342 817**
Varav		
Inventarier och verktyg	21 875	25 625
Installationer	578 233	317 192

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-08-31	2024-08-31
Värmesystem	20 850 000	0
Vid årets slut	**20 850 000**	**0**

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-08-31	2024-08-31
5 432 Garantikapitalbevis i Riksbyggens Intresseförening á 500 kr	2 716 000	2 716 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	**2 716 000**	**2 716 000**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Document ID 09222115557563448915 Signed UB, IN, PP, AO, JN, BM, JC, IK, PJ

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	5 615	−807
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**5 615**	**−807**

Not 15 Övriga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Skattekonto	7 462	1 971
Momsfordringar	0	137
Summa övriga fordringar	**7 462**	**2 108**

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna ränteintäkter	5 230	104 531
Förutbetalda försäkringspremier	102 733	91 725
Förutbetalt förvaltningsarvode	253 348	243 127
Förutbetald kabel-tv-avgift	38 386	38 612
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 510	2 748
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 113	32 010
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**435 320**	**512 751**

Not 17 Kassa och bank

	2025-08-31	2024-08-31
Bankmedel	234 726	4 595 886
Transaktionskonto	2 998 448	2 940 544
Summa kassa och bank	**3 233 174**	**7 536 430**

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	49 211 830	38 630 830
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−11 093 500	−9 937 439
Långfristig skuld vid årets slut	**38 118 330**	**28 693 391**

Tabellen nedan anges i hela kronor.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Document ID 092221155575634489 15 Signed UB, IN, PP, AO, JN, BM, JC, IK, PJ

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,61%	2025-09-28	5 450 000,00	0,00	200 000,00	5 250 000,00
SWEDBANK	3,65%	2026-03-25	4 837 500,00	0,00	50 000,00	4 787 500,00
SWEDBANK	1,28%	2026-09-25	4 606 723,00	0,00	100 000,00	4 506 723,00
SWEDBANK	1,79%	2026-10-23	6 900 000,00	0,00	400 000,00	6 500 000,00
SWEDBANK	3,46%	2027-02-25	4 200 000,00	0,00	200 000,00	4 000 000,00
SWEDBANK	3,05%	2028-03-24	0,00	5 800 000,00	29 000,00	5 771 000,00
SWEDBANK	3,91%	2028-05-24	5 981 250,00	0,00	0,00	5 981 250,00
SWEDBANK	2,62%	2028-05-24	0,00	6 000 000,00	0,00	6 000 000,00
SWEDBANK	2,62%	2028-06-21	3 597 439,00	0,00	100 000,00	3 497 439,00
SWEDBANK	1,16%	2030-10-25	3 057 918,00	0,00	140 000,00	2 917 918,00
Summa			**38 630 830,00**	**11 800 000,00**	**1 219 000,00**	**49 211 830,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 306 000 kr varför delen kan betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen har lån som ska omförhandlas under 2025–2026 och dessa redovisas som kortfristig skuld i enlighet med regelverket. Det är dock styrelsens bedömning att lånen kommer förlängas och fortsätta enligt lagd amorteringsplan och inga avvikande regleringar kommer ske, trots vad som klassificerats som kortfristig skuld.

Not 19 Leverantörsskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Leverantörsskulder	2 244 563	453 710
Ej reskontraförda leverantörsskulder	75	25 622
Summa leverantörsskulder	**2 244 638**	**479 332**

Not 20 Skatteskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Skatteskulder	24 716	30 374
Summa skatteskulder	**24 716**	**30 374**

Not 21 Övriga skulder

	2025-08-31	2024-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	38 977	40 660
Mottagna depositioner	12 321	12 321
Skuld för moms	−1 822	−1 697
Skuld sociala avgifter och skatter	2	1
Clearing	7 218	5 608
Summa övriga skulder	**56 697**	**56 892**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Document ID 09222115557563448915 Signed UB, IN, PP, AO, JN, BM, JC, IK, PJ

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna sociala avgifter	33 292	35 032
Upplupna räntekostnader	188 192	147 078
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 392	29 841
Upplupna elkostnader	105 848	108 101
Upplupna värmekostnader	56 632	56 221
Upplupna kostnader för renhållning	0	2 020
Upplupna styrelsearvoden	175 542	175 949
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	7 995
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 058	2 714
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 301 551	1 268 361
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 865 507**	**1 833 312**

Not 23 Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Företagsinteckning	58 000 000	58 000 000

Not 24 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Document ID 092221155575634489 15 Signed UB, IN, PP, AO, JN, BM, JC, IK, PJ

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2025–11–20

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

Ulf Berg
Ordförande

Ingvar Nilsson
Ledamot

Patrik Persson
Ledamot

Alma Omanovic
Ledamot

Johan Cedergren
Suppleant – Ersätter ledamot Charlotte Rodriguez Brown som har avgått under året

Joanna Nocko
Ledamot

Bojan Matejevic
Ledamot

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

Azets Revision & Rådgivning AB
Per Jacobsson
Auktoriserad revisor

Ingela Kjellberg
Förtroendevald revisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Document ID 09222115557563448915 Signed UB, IN, PP, AO, JN, BM, JC, IK, PJ

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Document ID 09222115557563448915 Signed UB, IN, PP, AO, JN, BM, JC, IK, PJ

Verification

Document ID 09222115557563448915

Document

Årsredovisning
Main document
26 pages
Initiated on 2025-11-27 12:59:18 CET (+0100) by Emil Mollestam (EM)
Finalised on 2025-12-10 08:13:37 CET (+0100)

Initiator

Emil Mollestam (EM)
Riksbyggen
emil.mollestam@riksbyggen.se

Signatories

Ulf Berg (UB)
ulf.berg262@gmail.com

The name returned by Swedish BankID was "ULF BERTIL BERG"
Signed 2025-11-27 15:13:42 CET (+0100)

Ingvar Nilsson (IN)
ingvar.nilson50@gmail.com

The name returned by Swedish BankID was "LEIF INGVAR NILSSON"
Signed 2025-11-27 17:03:59 CET (+0100)

Patrik Persson (PP)
patrik_hbg@hotmail.com

The name returned by Swedish BankID was "Nils Jörgen Patrik Persson"
Signed 2025-11-27 21:40:35 CET (+0100)

Alma Omanovic (AO)
alma_omanovic@yahoo.com

The name returned by Swedish BankID was "ALMA OMANOVIC"
Signed 2025-12-03 17:13:55 CET (+0100)

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Verification

Document ID 09222115557563448915

Joanna Nocko (JN) joannanocko@gmail.com BankID The name returned by Swedish BankID was "JOANNA NOCKO" Signed 2025-11-27 16:27:49 CET (+0100)	Bojan Matejevic (BM) bojan.matejevic@riksbyggen.se BankID The name returned by Swedish BankID was "BOJAN MATEJEVIC" Signed 2025-11-27 13:32:33 CET (+0100)
Johan Cedergren (JC) johan.cedergren2@gmail.com BankID The name returned by Swedish BankID was "Johan Emil Kristofer Cedergren" Signed 2025-12-03 14:51:30 CET (+0100)	Ingela Kjellberg (IK) ingelakjllbrg01@gmail.com BankID The name returned by Swedish BankID was "Ingela Margareta Kjellberg" Signed 2025-12-03 17:19:53 CET (+0100)
Per Jacobsson (PJ) per.jacobsson@azets.com BankID The name returned by Swedish BankID was "Per Åke Henning Jakobsson" Signed 2025-12-10 08:13:37 CET (+0100)	

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verification

Document ID 09222115557563448915

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -