Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Helsingborgshus nr 5
Org nr: 743000-2134

2025-01-01 – 2025-12-31



Document ID 09222115557576266117 Signed UG, AS, BF, EW, FK, INK, MJ, EK, BM

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 9
Balansräkning 10
Kassaflödesanalys 12
Noter 13



Document ID 09222115557576266117 Signed UG, AS, BF, EW, FK, INK, MJ, EK, BM

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Helsingborgshus nr 5 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31

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 1954-05-15. Nuvarande stadgar registrerades 2024-09-04.

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

Årets resultat är bättre än föregående års främst p.g.a. lägre avskrivningskostnader som genererats vid omläggningen från K2 till K3.

Driftkostnaderna i föreningen ligger i paritet med föregående år. Räntekostnaderna har minskat, främst p.g.a. att föreningen amorterat ca 700 tkr på ett lån, så att totalskulden att betala ränta på, minskat.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens kassa har under året ökat med 28%. Likviditeten (se ordlista) har förändrats från 437 % till 48%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som ska villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som ett kortfristigt lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 244 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 973 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Trumslagaren 11 och Trumslagaren 12 i Helsingborgs kommun. På fastigheterna finns 4 byggnader med 88 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1955. Fastigheternas adress är Kielergatan 14-24, Rååvägen 93-97 och Narvagatan 1A och 1B på Råå.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

Document ID 09222115557576266117 Signed UG, AS, BF, EW, FK, INK, MJ, EK, BM

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa
11	42	32	3	88

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
8	15	15

Total tomtarea	8 265 m²
Total bostadsarea	5 048 m²
Total lokalarea	647 m²

Årets taxeringsvärde (2025)	92 036 000 kr
Föregående års taxeringsvärde (2022)	86 209 000 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.

Under verksamhetsåret har följande skett:
Föreningen bytte redovisningsregelverk från K2 till K3 under året. Det innebär bl.a. att avskrivningarna av genomförda investeringar har minskat.
UH-planen uppdaterades och anpassades efter verkligt underhållsbehov.
Dessa två åtgärder har, tillsammans med att föreningen hållit hårt i utgifterna, resulterat i att föreningen för 2025 kan visa ett positivt resultat även efter avsättning till UH-fond. Föreningen har även kunnat göra en större amortering på lånen och därmed minskat räntekänsligheten.

I början av året snyggade föreningen till parkeringsplatserna på Narvagatan och bytte ut dåliga brädor. Det genomfördes 2 brandskyddsronderingar av gemensamma ytor, samt statuskontroll av samtliga lägenheter under året. Veteranpoolen har skött snöröjningen även i 2025, men med en hel del assistans av både ordf. och vice ordf.
I slutet av året sattes det ut radonmätningspuckar, jämnt fördelade över i 30% av lägenheterna. Analyssvaren har kommit tillbaka och visar på mycket låga halter av radon.

Föreningen gick över till kollektivt bredband från Telia i juni.
"Bopärmen" digitaliserades och finns nu tillgänglig på Mitt Riksbyggen.
Det har gjorts några mindre reparationer av de yttre källartrapporna och gångarna i trädgården. Under 2025 började styrelsen planera för större åtgärder av de ytor som är dåligt skick. Man kommer att börja med entréerna mot Kielergatan under 2026 och fortsätter sedan i etapper under kommande år.

Styrelsen har haft 13 protokollförda möten och två medlemsträffar under året: Vårfixardag den 6/4 och höstfixardag 28/9. Däremellan har vår trädgårdsfixargrupp oförtrutet jobbat vidare med föreningens fina trädgård så att här är vackert och mysigt året runt. Beskärningen av buskar och träd som planerades till hösten 2025 genomfördes i mars 2026 istället.

Document ID 09222115557576266117 Signed UG, AS, BF, EW, FK, INK, MJ, EK, BM

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 290 tkr och planerat underhåll för 29 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:
Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

För de närmaste 50 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 72 776 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 455 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 636 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte/Ombyggnad badrum	2003	
Tilläggsisolering vind	2014	
Takrenovering inkl taksäkring	2016	
Installationer	2019	
Fönsterrenovering och omfogning	2020	
Torkrum och tvättstugor	2021	Torkaggregat och luddlådor
Installationer	2022	Passagesystem, värmestyrning, ledbelysning
Gemensamma utrymmen	2023	Tvättstuga – Byte tvättmaskin
Installationer	2023	Värmestyrning. Underhållspolning VVS
Påkörningsbrädor	2025	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Markytor	18 151
Rörligt Arvode Riksbyggen	10 442

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning och puts sockel	2026	Enligt UH plan
Rensning ventilationskanaler självdrag	2026	Enligt UH plan
Utemiljö	2026	Enligt UH plan

Document ID 09222115557576266117 Signed UG, AS, BF, EW, FK, INK, MJ, EK, BM

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ulf Grahn	Ordförande	2026
Björn Fälth	Sekreterare	2026
Ingrid Nilsson Keskitalo	Vice ordförande	2027
Anders Sehrman	Ledamot	2027
Erik Widmark	Ledamot	2026
Freddy Kramer	Ledamot	2027, avgått 2025-12-31
Magnus Jansson	Ledamot Riksbyggen	Tillsvidare

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Aleksandra Tabor-Johansson	Suppleant	2026
Eva Ekman	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ben Heidari, Fineasity AB	Auktoriserad revisor	2026
Eigil Kiste	Förtroendevald revisor	2026

Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gabriel Bjurek, Fineasity AB	Revisorssuppleant för auktoriserad revisor	2026
Kristian Ekvall	Förtroendevald revisorssuppleant	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marie Berger (sammankallande)	2026
Karin Ekström	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen valt att ändra redovisningssätt från K2 till K3. I övrigt har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 100 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 99 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 1 074 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Document ID 09222115557576266117 Signed UG, AS, BF, EW, FK, INK, MJ, EK, BM

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.Följande aktiviteter är genomförda.- Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.- Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

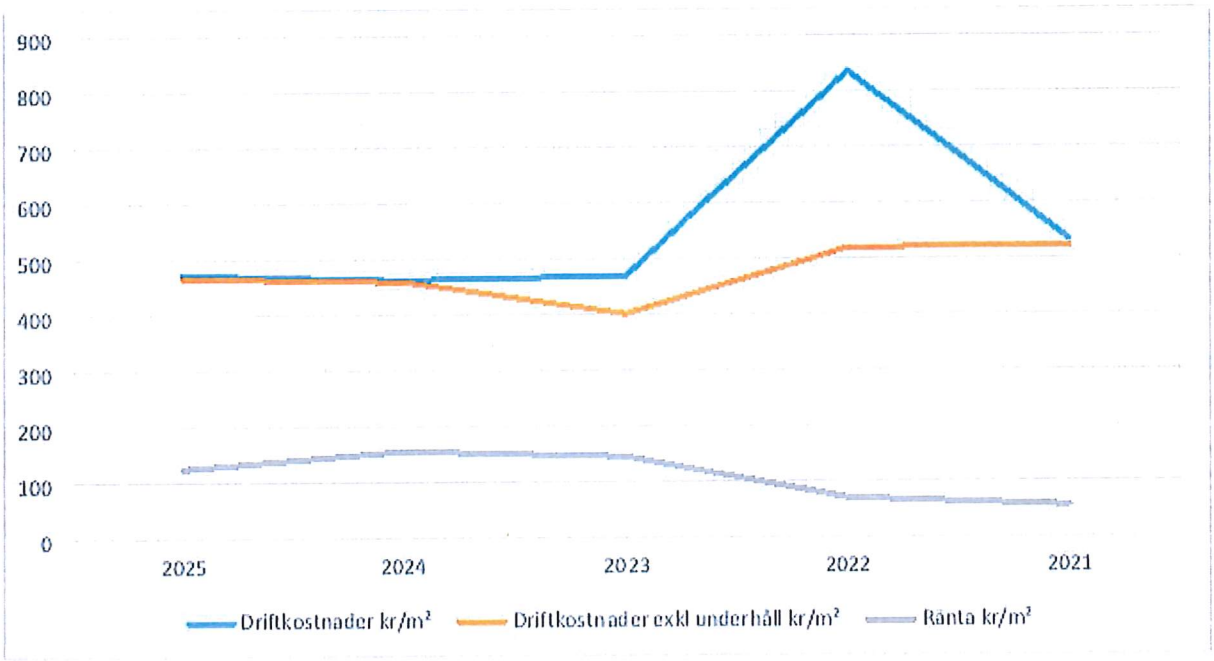
Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	5 926	5 647	5 345	5 194	5 171
Rörelsens intäkter	5 937	5 648	5 400	5 195	5 187
Resultat efter finansiella poster*	1 729	1 199	971	−861	952
Årets resultat	1 729	1 199	971	−861	952
Resultat exkl avskrivningar	1 973	1 636	1 408	−424	1 389
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	337	−62	−908	−2 740	−799
Balansomslutning	45 723	44 791	43 603	42 957	14 632
Årets kassaflöde	1 373	1 389	1 016	−1 874	1 226
Soliditet %*	55	52	51	49	−61
Likviditet %	48	437	368	18	24
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	95	94	96	95
Avgifts- hyresbortfall %	0,1	0,1	0,1	0,7	0,1
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 109	1 063	1 005	986	971
Driftkostnader kr/kvm	471	463	468	833	530
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	466	457	400	515	518
Energikostnad kr/kvm*	181	175	154	160	158
Underhållsfond kr/kvm	1 367	1 085	793	454	373
Reservering till underhållsfond kr/kvm	287	298	407	407	384
Sparande kr/kvm*	352	294	314	249	255
Ränta kr/kvm	123	154	144	68	55
Skuldsättning kr/kvm*	3 462	3 589	3 629	3 668	3 929
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 906	4 049	4 094	4 139	4 433
Räntekänslighet %*	3,5	3,8	4,1	4,2	4,6

* obligatoriska nyckeltal

Document ID 09222115557576266117 Signed UG, AS, BF, EW, FK, INK, MJ, EK, BM



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:

Document ID 09222115557576266117 Signed UG, AS, BF, EW, FK, INK, MJ, EK, BM

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	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	140 719	0	31 056 000	6 179 591	−15 204 055	1 198 749
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 198 749	−1 198 749
Reservering underhållsfond				1 636 000	−1 636 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				−28 593	28 593	
Årets resultat						1 729 263
Vid årets slut	**140 719**	**0**	**31 056 000**	**7 786 998**	**−15 612 713**	**1 729 263**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−14 005 306
Årets resultat	1 729 263
Årets fondreservering enligt stadgarna	−1 636 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	28 593
Summa	**−13 883 450**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 13 883 450**

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

Document ID 09222115557576266117 Signed UG, AS, BF, EW, FK, INK, MJ, EK, BM

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 925 576	5 646 595
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 602	1 665
Summa rörelseintäkter		**5 937 178**	**5 648 260**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−2 682 485	−2 636 738
Övriga externa kostnader	Not 5	−481 701	−477 780
Personalkostnader	Not 6	−95 791	−70 584
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−244 050	−436 979
Summa rörelsekostnader		**−3 504 027**	**−3 622 081**
Rörelseresultat		**2 433 151**	**2 026 179**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	17 700	72 551
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−721 589	−899 980
Summa finansiella poster		**−703 889**	**−827 430**
Resultat efter finansiella poster		**1 729 263**	**1 198 749**
Årets resultat		**1 729 263**	**1 198 749**

Document ID 09222115557576266117 Signed UG, AS, BF, EW, FK, INK, MJ, EK, BM

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	38 524 864	38 760 286
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	68 299	76 927
Summa materiella anläggningstillgångar		**38 593 163**	**38 837 213**
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	688 500	688 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**688 500**	**688 500**
Summa anläggningstillgångar		**39 281 663**	**39 525 713**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	60	0
Övriga fordringar	Not 14	95 181	94 086
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	172 355	373 009
Summa kortfristiga fordringar		**267 596**	**467 095**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	6 173 392	4 798 655
Summa kassa och bank		**6 173 392**	**4 798 655**
Summa omsättningstillgångar		**6 440 988**	**5 265 750**
Summa tillgångar		**45 722 651**	**44 791 463**

Document ID 09222115557576266117 Signed UG, AS, BF, EW, FK, INK, MJ, EK, BM

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		140 719	140 719
Uppskrivningsfond		31 056 000	31 056 000
Fond för yttre underhåll		7 786 998	6 179 591
Summa bundet eget kapital		**38 983 717**	**37 376 310**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−15 612 713	−15 204 055
Årets resultat		1 729 263	1 198 749
Summa fritt eget kapital		**−13 883 450**	**−14 005 306**
Summa eget kapital		**25 100 267**	**23 371 004**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	7 095 130	20 216 744
Summa långfristiga skulder		**7 095 130**	**20 216 744**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	12 621 614	225 112
Leverantörsskulder	Not 18	129 141	416 208
Skatteskulder	Not 19	18 206	15 611
Övriga skulder	Not 20	540	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	757 753	546 784
Summa kortfristiga skulder		**13 527 254**	**1 203 715**
Summa eget kapital och skulder		**45 722 651**	**44 791 463**

Document ID 09222115557576266117 Signed UG, AS, BF, EW, FK, INK, MJ, EK, BM

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 433 151	2 026 179
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	244 050	436 979
	2 677 201	**2 463 158**
Erhållen ränta	17 700	72 551
Erlagd ränta	−714 629	−901 235
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 980 272**	**1 634 473**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	199 499	−235 922
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	−81 905	215 830
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**2 097 866**	**1 614 381**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−725 112	−225 112
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−725 112**	**−225 112**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 372 754	1 389 269
Likvida medel vid årets början	4 798 655	3 409 385
Likvida medel vid årets slut	6 173 392	4 798 655
Kassa och Bank BR	6 173 392	4 798 655

Document ID 09222115557576266117 Signed UG, AS, BF, EW, FK, INK, MJ, EK, BM

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
Stomme & grund	Linjär	99
Stamledning värme	Linjär	50
Stamledning VA	Linjär	45
Fasad	Linjär	60
Fönster	Linjär	40
Tak	Linjär	50
El	Linjär	46
Balkong	Linjär	32
Entrépartier	Linjär	25
Dörrar	Linjär	36
Tvättstuga	Linjär	25

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Document ID 09222115557576266117 Signed UG, AS, BF, EW, FK, INK, MJ, EK, BM

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 420 344	5 211 840
Hyror, lokaler	188 160	178 966
Hyror, garage	90 150	90 024
Hyror, p-platser	30 600	5 100
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	−3 150	−3 654
Kabel-tv-avgifter	178 391	153 000
Övriga ersättningar	21 094	11 318
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−13	1
Summa nettoomsättning	**5 925 576**	**5 646 595**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	11 602	1 665
Summa övriga rörelseintäkter	**11 602**	**1 665**

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	−28 593	−36 769
Reparationer	−289 943	−142 875
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−172 072	−165 530
Försäkringspremier	−112 114	−100 099
Kabel- och digital-TV	−200 174	−155 849
Återbäring från Riksbyggen	4 000	1 300
Systematiskt brandskyddsarbete	−14 400	−12 441
Serviceavtal	−21 801	−20 432
Obligatoriska besiktningar	0	−2 471
Snö- och halkbekämpning	−6 852	−5 195
Statuskontroll	−47 990	−46 528
Förbrukningsinventarier	−3 796	−3 508
Fordons- och maskinkostnader	0	−2 323
Vatten	−264 741	−263 180
Fastighetsel	−142 985	−118 276
Uppvärmning	−623 144	−616 382
Sophantering och återvinning	−42 337	−46 107
Förvaltningsarvode drift	−715 546	−900 074
Summa driftskostnader	**−2 682 485**	**−2 636 738**

Document ID 09222115557576266117 Signed UG, AS, BF, EW, FK, INK, MJ, EK, BM

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	−400 669	−385 286
IT-kostnader	−6 406	−4 651
Arvode, yrkesrevisorer	−19 375	−26 625
Övriga förvaltningskostnader	−21 596	−15 139
Kreditupplysningar	−4 088	−765
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−18 228	−14 181
Kontorsmateriel	−1 725	−21 804
Telefon och porto	−274	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	−144
Medlems- och föreningsavgifter	−5 590	−5 590
Bankkostnader	−3 751	−3 596
Summa övriga externa kostnader	**−481 701**	**−477 780**

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	−72 748	−62 215
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−3 500	−4 000
Övriga kostnadsersättningar	0	1 500
Övriga personalkostnader	−300	0
Sociala kostnader	−19 243	−5 869
Summa personalkostnader	**−95 791**	**−70 584**

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	−235 422	−50 001
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	−378 350
Avskrivning Installationer	−8 628	−8 628
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−244 050**	**−436 979**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	16 438	70 467
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	167	189
Övriga ränteintäkter	1 095	1 895
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**17 700**	**72 551**

Document ID 09222115557576266117 Signed UG, AS, BF, EW, FK, INK, MJ, EK, BM

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	−701 260	−878 783
Övriga räntekostnader	0	−720
Övriga finansiella kostnader	−20 329	−20 478
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−721 589**	**−899 980**

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	4 141 773	4 141 773
Standardförbättringar	18 803 119	18 803 119
	22 944 892	22 944 892
Årets anskaffningar		
Byggnader	18 803 119	0
Standardförbättringar	-18 803 119	0
	0	**0**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**22 944 892**	**22 944 892**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−2 698 473	−2 648 472
Standardförbättringar	−12 542 133	−12 163 783
	−15 240 606	**−14 812 254**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−235 422	−50 001
Årets avskrivning standardförbättringar	0	−378 350
	−235 422	**−428 351**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−15 476 028**	**−15 240 605**
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar mark	31 056 000	31 056 000
Årets uppskrivning mark	0	0
Utgående uppskrivning mark	31 056 000	31 056 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	**38 524 864**	**38 760 287**

Varav

Byggnader	7 468 864	1 443 301
Mark	31 056 000	31 056 000
Standardförbättringar	0	6 260 986

Taxeringsvärden

Document ID 09222115557576266117 Signed UG, AS, BF, EW, FK, INK, MJ, EK, BM

Bostäder	63 000 000	84 000 000
Lokaler	1 112 000	2 209 000
Totalt taxeringsvärde	**92 036 000**	**86 209 000**
varav byggnader	*64 112 000*	*55 153 000*
varav mark	*27 924 000*	*31 056 000*

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	79 758	79 758
Installationer	129 415	129 415
	209 173	**209 173**
Årets anskaffningar		
Installationer	0	0
	0	**0**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**209 173**	**209 173**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	−79 758	−79 758
Installationer	−52 488	−43 860
	−132 246	**−123 618**
Årets avskrivningar		
Installationer	−8 628	−8 628
	−8 628	**−8 628**
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	−79 758	−79 758
Installationer	−61 116	-52 488
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−-140 873**	**−132 245**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**68 299**	**76 927**
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	68 299	76 927

Document ID 09222115557576266117 Signed UG, AS, BF, EW, FK, INK, MJ, EK, BM

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-12-31	2024-12-31
1 377 andelar i Riksbyggen Ek förening á 500 kr	688 500	688 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	**688 500**	**688 500**

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	60	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**60**	**0**

Not 14 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	95 181	94 086
Summa övriga fordringar	**95 181**	**94 086**

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	119 496	112 114
Förutbetalda driftkostnader	0	221 308
Förutbetald kabel-tv-avgift	17 501	39 587
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	460	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 898	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**172 355**	**373 009**

Not 16 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	3 287 691	3 271 252
Transaktionskonto	2 885 701	1 527 403
Summa kassa och bank	**6 173 392**	**4 798 655**

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	19 716 744	20 441 856
Nästa års amortering	-225 112	-225 112
Nästa års villkorsändringar på långfristiga skulder till kreditinstitut	−12 396 502	0
Långfristig skuld vid årets slut	**7 095 130**	**20 216 744**

Document ID 09222115557576266117 Signed UG, AS, BF, EW, FK, INK, MJ, EK, BM

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,67%	2026-03-28/rörligt	9 454 614,00	0,00	725 112,00	8 729 502,00
SWEDBANK	4,12%	2026-05-25	3 667 000,00	0,00	0,00	3 667 000,00
SWEDBANK	3,82%	2027-08-25	3 654 242,00	0,00	0,00	3 654 242,00
SWEDBANK	2,62%	2028-08-25	3 666 000,00	0,00	0,00	3 666 000,00
Summa			**20 441 856,00**	**0,00**	**725 112,00**	**19 716 744,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 225 112 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 7 320 242 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbank lån om 3 667 000 kr och Swedbank lån om 8 729 502 kr 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 18 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	29 996	416 208
Ej reskontraförda leverantörsskulder	99 145	0
Summa leverantörsskulder	**129 141**	**416 208**

Not 19 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	16 224	15 611
Summa skatteskulder	**16 224**	**15 611**

Not 20 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Avräkning hyror och avgifter	540	0
Summa övriga skulder	**540**	**0**

Document ID 09222115557576266117 Signed UG, AS, BF, EW, FK, INK, MJ, EK, BM

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	25 837	18 877
Upplupna driftskostnader	6 952	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	17 198	0
Upplupna elkostnader	13 133	10 803
Upplupna värmekostnader	81 587	81 048
Upplupna revisionsarvoden	23 500	20 000
Upplupna styrelsearvoden	73 500	95 100
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24 066	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 786	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	487 194	320 956
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**757 753**	**546 784**

Not 22 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	22 721 400	22 721 400

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Document ID 09222115557576266117 Signed UG, AS, BF, EW, FK, INK, MJ, EK, BM

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande Ulf Grahn,	Namnförtydligande, datum för undertecknande Björn Fälth,
Namnförtydligande, datum för undertecknande Ingrid Nilsson Keskitalo,	Namnförtydligande, datum för undertecknande Erik Widmark,
Namnförtydligande, datum för undertecknande Freddy Kramer,	Namnförtydligande, datum för undertecknande Anders Sehrman,
Namnförtydligande, datum för undertecknande Magnus Jansson,	

Vår revisionsberättelse har lämnats

Fineasity AB

Ben Mahajerzadeh-Heidari Auktoriserad revisor	Eigil Kiste Förtroendevald revisor

Document ID 09222115557576266117 Signed UG, AS, BF, EW, FK, INK, MJ, EK, BM

RBF Helsingborgshus nr 5

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Helsingborgshus nr 5 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

Riksbyggen
Rum för hela livet

Document ID 09222115557576266117 Signed UG, AS, BF, EW, FK, INK, MJ, EK, BM

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Helsingborgshus nr 5
Org.nr 743000-2134

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 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.

Övriga upplysningar
Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2024, har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-04-11 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen.*

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
Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

Document ID 09222115557576266117 Signed UG, AS, BF, EW, FK, INK, MJ, EK, BM

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för 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 vi oss 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 oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

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

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar
Vi har utfört en revision enligt tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt 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 5 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 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 har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Document ID 09222115557576266117 Signed UG, AS, BF, EW, FK, INK, MJ, EK, BM

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

Eigil Kiste
Förtroendevald revisor

Document ID 09222115557576266117 Signed UG, AS, BF, EW, FK, INK, MJ, EK, BM

Verification

Document ID 09222115557576266117

Document

Årsredovisning 2025 för sign.pdfx
Main document
28 pages
Initiated on 2026-04-23 16:28:27 CEST (+0200) by Maria Parmberg (MP)
Finalised on 2026-04-28 11:39:36 CEST (+0200)

Initiator

Maria Parmberg (MP)
Riksbyggen
maria.parmberg@riksbyggen.se

Signatories

Ulf Grahn (UG)
Identified by Swedish BankID as "Ulf Grahn"
ulf.grahn@hotmail.se

The name returned by Swedish BankID was "Ulf Grahn"
Signed 2026-04-23 17:31:45 CEST (+0200)

Anders Sehrman (AS)
Identified by Swedish BankID as "Anders Henry Sehrman"
anderssehrman807@gmail.com

The name returned by Swedish BankID was "Anders Henry Sehrman"
Signed 2026-04-24 19:45:09 CEST (+0200)

Björn Fäldt (BF)
Identified by Swedish BankID as "BJÖRN FÄLTH"
bjorn68.falth@gmail.com

The name returned by Swedish BankID was "BJÖRN FÄLTH"
Signed 2026-04-23 17:36:20 CEST (+0200)

Erik Widmark (EW)
Identified by Swedish BankID as "ERIK WIDMARK"
erik.widmark@norconsult.com

The name returned by Swedish BankID was "ERIK WIDMARK"
Signed 2026-04-24 09:49:01 CEST (+0200)

Verification

Document ID 09222115557576266117

Freddy Kramer (FK)
Identified by Swedish BankID as "FREDDY KRAMER"
freddy.kramer@inter.ikea.com

The name returned by Swedish BankID was "FREDDY KRAMER"
Signed 2026-04-23 19:05:40 CEST (+0200)

Ingrid Nilsson Keskitalo (INK)
Identified by Swedish BankID as "INGRID NILSSON KESKITALO"
hbgnils@gmail.com

The name returned by Swedish BankID was "INGRID NILSSON KESKITALO"
Signed 2026-04-23 22:04:50 CEST (+0200)

Magnus Jansson (MJ)
Identified by Swedish BankID as "SVEN JOHAN MAGNUS JANSSON"
magnus.jansson@riksbyggen.se

The name returned by Swedish BankID was "SVEN JOHAN MAGNUS JANSSON"
Signed 2026-04-23 16:32:27 CEST (+0200)

Eigel Kiste (EK)
Identified by Swedish BankID as "EIGIL KISTE"
eigil.kiste@telia.com

The name returned by Swedish BankID was "EIGIL KISTE"
Signed 2026-04-25 20:25:11 CEST (+0200)

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 2026-04-28 11:39:36 CEST (+0200)

Verification

Document ID 09222115557576266117

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



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t .ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

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 lägenhets storlek 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 förutbetald 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 förutbetald 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 skuldtyngd 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.