

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Hälleforshus nr 4
Org nr: 777100-1810



yr

Dagordning ordinarie föreningsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd (i vilken närvarande medlemmar, ombud och biträden har antecknats)
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som har att jämte stämмоordförande ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen.
- t) Stämmans avslutande

Medlemsvinst

RBF Hälleforshus 4 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 300 kronor i återbäring samt 0 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys	10
Noter.....	11

Bilagor
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Hälleforshus nr 4
har härmed upprättat 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1962. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1964-02-24 och nuvarande stadgar registrerades 2024-01-30

Föreningen har sitt säte i Hällefors kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. lägre underhållskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 408% till 510%.

I resultatet ingår avskrivningar med 101 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 398 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Gyltbo 7:4 i Hällefors Kommun. På fastigheterna finns 6 byggnader med 48 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1962. Fastigheternas adress är Fiskarsvägen 2-12 i Hällefors.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	Summa
12	24	12	48

Total tomtarea 11 774 m²

Total bostadsarea 2 892 m²

Årets taxeringsvärde 8 788 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 9 427 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Värmland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal	Löptid på avtal
Ekonomisk Förvaltning	Riksbyggen	2 år, 271231
Teknisk Förvaltning	Riksbyggen	2 år, 271231
Fastighetsdrift	Riksbyggen	2 år, 271231
Fjärrvärmeleverans	Adven	Löpande
Elleverans	Ellevio AB/ GodEl / Fortum	Fast / Rörligt /Löpande avtal
VA och renhållning	Bergslagens Kommunalteknik	Löpande
Bevakning	Securitas	Löpande
Fastighetsskötsel	The Handy Man	1 år, 251231

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 8 tkr och planerat underhåll för 125 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.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i oktober 2024 (alt. Styrelsens bedömning) och visar på ett underhållsbehov på 4 526 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 452 tkr (156,50 kr/m) Avsättning för verksamhetsåret har skett med 584 tkr (201,93) kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Dränering av fastigheterna	1994	Dränering 188 tkr.
Fasader och isolering	1996	Tilläggsisolering för 2 788 tkr.
Fjärrvärme	1998	Anslutning till fjärrvärme 270 tkr
Fönsterbyte	2000	Fönsterbyte för 1 583 tkr.
Stambyte	2003-2006	Stamreovering för 3 685 tkr.
Rivning förråd/anläggning av nya p-platser	2015	Underhåll för 55 tkr.
Loftgångar	2015-2016	Målning av loftgångar
Dörrbyte	2015-2016	Byte av bostadsdörrar för 818 tkr
Elinstallation	2017-2018	13 tkr.
Garage och p-platser	2017-2018	Underhåll av carportar och asfaltering. 456 tkr
Fasader	2018-2019	Underhåll av fasader för 1 104 229 kr
Asfaltering	2018-2019	Asfaltering för 100 910 kr.
Gemensamma utrymmen	2019-2020	Målning m.m. i källarplan/gemensamma utrymmen, 107 836 kr
Gemensamma utrymmen	2020-2021	Gemensamma utrymmen för 8 423 kr
Belysning	2020-2021	Underhåll av fasadbelysning för 85 625 kr
Installationer	2021-2022	Underhåll av belysning för 88 494 kr
Markytor	2021-2022	Underhåll av planteringar för 41 250 kr
Installationer	2022-2023	Värmesystem, inför projekt VVS för 7 275 kr
Lokal	2024	Renovering av föreningslokal/kontor för 85 345 kr
Värme	2024	Underhåll av värmesystem för 6 054 478 kr. Ytterligare en kostnad på 965 374 kr är bokförd som investering.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Tak, Montering taksäkerhetssystem för livlina	125 000 kr

Efter senaste stämman 2025-06-03 och därpå följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Delice Isaksson	Ordförande	2027
Maurita Vickström	Sekreterare	2026
Susanne Hermansson	Vice ordförande	2026
Anders Karlsson	Ledamot	2027
Christer Jansson	Ledamot	2027
Johanna Sveder	Ledamot	2026
Ingalill Svensson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Göran Kjerf	Suppleant	2026
Ingela Viberg	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Azets Revision och Rådgivning AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning	Uppdrag	Utsedd av
Kim Jesper Weselgren (Sammanställande)	Valberedare	Stämman

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. Jämförelsesiffrorna gällande föregående år är beräknat på 18 månader då man tog beslut om att ändra bokslutsåret från juli-juni till januari-december under 2023/2024.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 52 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 53 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-08-01 då den höjdes med 4 %. Det beslutades även om en höjning med 650 kr/bostad/månad den 2024-07-01. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3 % från och med 2026-01-01. Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 750 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett. (föregående år 10 st.) Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Följande aktiviteter är genomförda.

- Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.
- Ett större projekt av värmesystemet är gjort under 2024 och kommer att resultera i energibesparing och jämnare värmeklimat i bostäderna.

Under året har bostadsrättsföreningen använt 17 090 kWh fastighetsel. Det är en minskning sedan föregående år med 9 420 kWh el.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2023/2024 (18 mån)	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	2 760	3 529	2 072	2 072	2 040
Resultat efter finansiella poster*	297	-5 629	72	501	607
Balansomslutning	5 910	6 060	5 765	5 704	5 302
Soliditet %*	-19	-24	72	72	68
Likviditet %	510	408	1 000	973	720

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2023/2024 (18 mån)	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	99	100	100	100	100
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	943	1 224	763	762	762
Driftkostnader kr/kvm	615	2 878	571	433	414
Energikostnad kr/kvm*	389	481	731	467	420
Sparande kr/kvm*	181	239	336	383	599
Ränta kr/kvm	67	51	14	6	9
Skuldsättning kr/kvm*	2 228	2 273	387	394	401
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 228	2 273	387	394	401
Räntekänslighet %*	2,4	1,9	0	0	0

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	145 524	0	4 044 545	-5 658 838
Disposition enl. årsstämmobeslut			-5 658 838	5 658 838
Reservering underhållsfond		584 000	-584 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-125 000	125 000	
Årets resultat				297 041
Vid årets slut	145 524	459 000	-2 073 293	297 041

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 614 292
Årets resultat	297 041
Årets fondreservering enligt stadgarna	-584 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	125 000
Summa	-1 776 252

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 1 776 252

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01	2023-07-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 728 289	3 529 250
Övriga rörelseintäkter	Not 3	31 781	2 298
Summa rörelseintäkter		2 760 070	3 531 548
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 863 439	-8 322 638
Övriga externa kostnader	Not 5	-221 965	-384 797
Personalkostnader	Not 6	-83 974	-115 583
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-101 191	-209 105
Summa rörelsekostnader		-2 270 569	-9 032 123
Rörelseresultat		489 500	-5 500 575
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 401	10 051
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-194 860	-168 314
Summa finansiella poster		-192 459	158 263
Resultat efter finansiella poster		297 041	5 658 838
Årets resultat		297 041	-5 658 838

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	1 641 389	1 718 086
Maskiner, Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	288 937	313 431
Summa materiella anläggningstillgångar		1 930 326	2 031 517
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	73 500	73 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		73 500	73 500
Summa anläggningstillgångar		2 003 826	2 105 016
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	0	60
Övriga fordringar	Not 14	188 052	219 919
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	166 038	158 111
Summa kortfristiga fordringar		354 090	378 090
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	3 555 173	3 576 858
Summa kassa och bank		3 555 173	3 576 858
Summa omsättningstillgångar		3 909 264	3 954 948
Summa tillgångar		5 913 089	6 059 965

Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	145 524	145 524	
Fond för yttre underhåll	459 000	0	
Summa bundet eget kapital	604 524	145 524	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-2 073 293	4 044 545	
Årets resultat	297 041	-5 658 838	
Summa fritt eget kapital	-1 776 252	-1 614 293	
Summa eget kapital	-1 171 728	-1 468 769	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	2 626 250	6 559 103
Summa långfristiga skulder		2 626 250	6 559 103
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	3 817 687	15 498
Leverantörsskulder	Not 18	167 991	471 185
Övriga skulder	Not 19	99 099	138 982
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	373 790	343 965
Summa kortfristiga skulder		4 458 567	969 630
Summa eget kapital och skulder		5 913 089	6 059 964

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	489 500	-5 500 575
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	101 191	209 105
	590 691	-5 291 470
Erhållen ränta	2 401	10 051
Erlagd ränta	-230 128	-168 314
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	392 964	-5 449 733
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	24 000	-91 493
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-277 984	498 947
Kassaflöde från den löpande verksamheten	108 980	-5 042 279
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Standardförbättringar	0	-965 374
Investeringar i inventarier, installationer	0	-288 654
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 254 028
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-130 664	-44 746
Upptagna lån	0	5 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-130 664	5 455 254
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-21 664	-841 053
Likvida medel vid årets början	3 576 858	4 417 910
Likvida medel vid årets slut	3 555 174	3 576 858
Kassa och Bank BR	3 555 174	3 576 858

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	80 år
Standardförbättringar	Linjär	10-50 år
Inventarier	Linjär	5 år

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning	2025-01-01	2023-07-01
	2025-12-31	2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 169 552	2 700 537
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	0	-10 058
Bränsleavgifter, bostäder	428 916	643 967
Kabel-tv-avgifter	129 720	194 810
Övriga ersättningar	98	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	3	-6
Summa nettoomsättning	2 728 289	3 529 250

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2023-07-01
	2025-12-31	2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	31 781	2 298
Summa övriga rörelseintäkter	31 781	2 298

Not 4 Driftskostnader	2025-01-01	2023-07-01
	2025-12-31	2024-12-31
Underhåll	-125 000	-6 139 823
Reparationer	-7 808	-111 954
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-26 364	-28 281
Försäkringspremier	-79 638	-101 034
Kabel- och digital-TV	-42 276	-50 674
Pcb/Radonsanering	0	-13 680
Återbäring från Riksbyggen	300	100
Serviceavtal	-3 165	0
Obligatoriska besiktningar	-15 491	0
Bevakningskostnader	-26 464	-20 629
Övriga utgifter, köpta tjänster	-4 264	-3 038
Snö- och halkbekämpning	-9 750	-8 219
Förbrukningsinventarier/material	-10 775	-14 121
Vatten	-392 408	-388 925
Fastighetsel	-54 441	-69 155
Uppvärmning	-677 168	-933 462
Sophantering och återvinning	-123 937	154 442
Förvaltningsarvode drift	-264 791	-285 302
Summa driftskostnader	-1 863 439	-8 322 639

Not 5 Övriga externa kostnader	2025-01-01	2023-07-01
	2025-12-31	2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-92 573	-141 562
Lokalkostnader/hyra local/lägenhetsköp	0	-25 800
IT-kostnader	-94 072	-146 268
Arvode, yrkesrevisorer	-19 375	-15 000
Möteskostnader	-261	-23 591
Kreditupplysningar	-1 125	-5 740
Kontorsmateriel	-4 950	-4 235
Telefon och porto	-746	-10 703
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-60	0
Medlems- och föreningsavgifter	-4 608	-4 608
Bankkostnader	-2 998	-3 215
Övriga externa kostnader	-1 198	2 676
Summa övriga externa kostnader	-221 965	-384 797

Not 6 Personalkostnader	2025-01-01	2023-07-01
	2025-12-31	2024-12-31
Styrelsearvoden	-35 000	-23 000
Sammanträdesarvoden	-16 650	-60 300
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-15 412	-15 542
Sociala kostnader	-16 912	-16 742
Summa personalkostnader	-83 974	-115 583

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2025-01-01	2023-07-01
	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-22 559	-33 837
Avskrivningar Standardförbättringar	-54 138	-158 980
Avskrivning Maskiner och inventarier	-10 057	-15 085
Avskrivning Installationer	-14 437	-1 203
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-101 191	-209 105

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2023-07-01
	2025-12-31	2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	4 609
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	21	645
Skattefria ränteintäkter	2 380	4 797
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 401	10 051
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2023-07-01
	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-193 571	-146 577
Övriga räntekostnader	-1 289	-365
Övriga finansiella kostnader	0	-21 375
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-194 860	-168 314
Not 10 Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Anskaffningsvärden	
Vid årets början		
Byggnader	1 804 694	1 804 694
Mark	434 118	434 118
Standardförbättringar	7 588 373	6 622 999
	9 827 185	8 861 811
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	0	965 374
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	9 827 185	9 827 185
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 497 330	-1 463 493
Standardförbättringar	-6 611 770	-6 452 790
	-8 109 100	-7 916 283
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-22 559	-33 837
Årets avskrivning standardförbättringar	-54 138	-158 980
	-76 697	-192 817
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-8 185 797	-8 109 100
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 641 389	1 718 086
Varav		
Byggnader	284 805	307 364
Mark	434 119	434 119
Standardförbättringar	922 465	976 603
Taxeringsvärden		
Bostäder	8 788 000	9 427 000
Totalt taxeringsvärde	8 788 000	9 427 000
<i>varav byggnader</i>	<i>6 800 000</i>	<i>7 800 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>1 988 000</i>	<i>1 627 000</i>
Not 11 Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
	Anskaffningsvärden	
Vid årets början		
Maskiner	50 283	50 283
Inventarier och verktyg	517 094	517 094
Installationer	464 400	175 746
	1 031 777	743 123
Årets anskaffningar		
Installationer	0	288 654
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 031 777	1 031 777
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	-24 303	-9 219
Inventarier och verktyg	-517 094	-517 094
Installationer	-176 949	-175 746
	-718 346	-702 059

Årets avskrivningar

Maskiner	-10 057	-15 085
Installationer	-14 437	-1 203
	-24 494	-16 288
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-742 840	-718 347
Restvärde enligt plan vid årets slut	288 937	313 431
Varav		
Maskiner	15 923	25 980
Installationer	273 014	287 451

Not 12 Andelar i intresseföretag	2025-12-31	2024-12-31
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	73 500	73 500
Summa andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	73 500	73 500

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	60
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	60

Not 14 Övriga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
Skattefordringar	30 902	57 629
Skattekonto	157 150	162 290
Summa övriga fordringar	188 052	219 919

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	84 852	79 638
Förutbetalda driftkostnader	3 371	3 165
Förutbetalt förvaltningsarvode	42 896	41 781
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 523	10 523
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	23 004	23 004
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 392	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	166 038	158 111

Not 16 Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	13 565	16 876
Transaktionskonto	3 541 609	3 559 981
Summa kassa och bank	3 555 173	3 576 858

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	6 443 937	6 574 601
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 817 687	-130 664
Långfristig skuld vid årets slut	2 626 250	6 443 937

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,40%	2026-01-30	1 088 351,00	20 664,00	1 067 687,00
SWEDBANK	3,22%	2026-10-23	2 750 000,00	55 000,00	2 695 000,00
SWEDBANK	3,23%	2027-08-25	2 736 250,00	55 000,00	2 681 250,00
Summa			6 574 601,00	130 664,00	6 443 937,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 3 817 687 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 626 250 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 18 Leverantörsskulder	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	167 991	471 185
Summa leverantörsskulder	167 991	471 185

Not 19 Övriga skulder	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	0	42 910
Medlemmarnas reparationsfonder	67 366	86 667
Skuld sociala avgifter och skatter	31 733	9 405
Summa övriga skulder	99 099	138 982

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	14 727	49 994
Upplupna driftskostnader	3 270	0
Upplupna elkostnader	4 760	4 669
Upplupna vattenavgifter	32 649	27 422
Upplupna värmekostnader	77 872	76 056
Upplupna kostnader för renhållning	8 480	6 143
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 525	26 805
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	224 507	152 875
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	373 790	343 965

Not 21 Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	7 734 000	7 734 000

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 8 april 2026

Årsredovisningen undertecknas den 10 / 4 2026



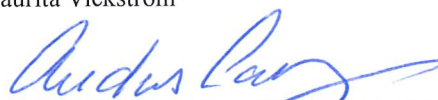
Delice Isaksson, Ordförande/Ledamot



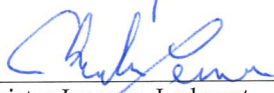
Maurita Vickström




Susanne Hermansson, Ledamot



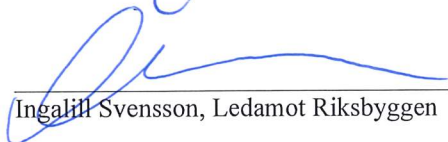
Anders Karlsson, Ledamot



Christer Jansson, Ledamot



Johanna Sveder, Ledamot



Ingalill Svensson, Ledamot Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21 / 4 2026

Azets Revision och Rådgivning AB



Magnus Gustafsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hälleforshus nr 4, org.nr 777100–1810.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hälleforshus nr 4 för år 2025.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Det registrerade revisionsbolagets ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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. Den 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.

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:

- 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 våra uttalanden. Risker 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 vår 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.

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 Bostadsrättsföreningen Hälleforshus nr 4 för år 2025 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- ▣ 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår 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.

Karlskoga 2026-04-21

Azets Revision & Rådgivning AB



Magnus Gustafsson
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

Belopp i SEK 2025-12-31

Kostnadsfördelning

Driftkostnader	1 863 439
Övriga externa kostnader	221 965
Personalkostnader	83 974
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	101 191
Finansiella poster	192 459
Summa kostnader	2 463 028

Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2025
Fastighetsskötsel grund	180 469
Rabatt/återbäring från RB	-300
Serviceavtal	3 165
Obligatoriska besiktningkostnader	15 491
Bevakningskostnader	26 464
Övriga utgifter för köpta tjänster	4 264
Snö- och halkbekämpning	9 750
Rep lokaler utg för köpta tj	734
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	1 400
Rep install utg för köpta tj Värme	2 194
Rep install utg för köpta tj El	2 692
Rep install utg för köpta tj Låssystem	788
UH huskropp utg för köpta tj Tak	125 000
Fastighetsel	54 441
Uppvärmning	677 168
Vatten	392 408
Avfallshantering	122 337
Extra sophämtning	1 600
Fastighetsförsäkring	79 638
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	42 276
Arvode för förvaltningsavtal teknisk förvaltning	38 697
Extradebiteringar teknisk förvaltning	4 393
Dös-arvoden, drift	41 231
Fastighetsskatt	26 364
Förbrukningsinventarier	4 779
Förbrukningsmaterial	5 996
Summa driftkostnader	1 863 439

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2025-12-31
BOA 2 892 kr/kvm

Belopp i kr	2025
Arvode för förvaltningsavtal teknisk förvaltning	13
Avfallshantering	42
Bevakningskostnader	9
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	15
Dös-arvoden, drift	14
Extra sophämtning	1
Extradebiteringar teknisk förvaltning	2
Fastighetsel	19
Fastighetsförsäkring	28
Fastighetsskatt	9
Fastighetsskötsel grund	62
Förbrukningsinventarier	2

Förbrukningsmaterial	2
Obligatoriska besiktningkostnader	5
Rep install utg för köpta tj El	1
Rep install utg för köpta tj Värme	1
Serviceavtal	1
Snö- och halkbekämpning	3
UH huskropp utg för köpta tj Tak	43
Uppvärmning	234
Vatten	136
Övriga utgifter för köpta tjänster	1
Summa driftkostnader	644,34

Riksbyggen bostadsrättsförening Hälleforshus nr 4

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Hälleforshus nr 4 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

