

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Helsingborgshus nr 7
Org nr: 743000-2126

2025-01-01 – 2025-12-31



§59 Dagordning ordinarie föreningsstämma

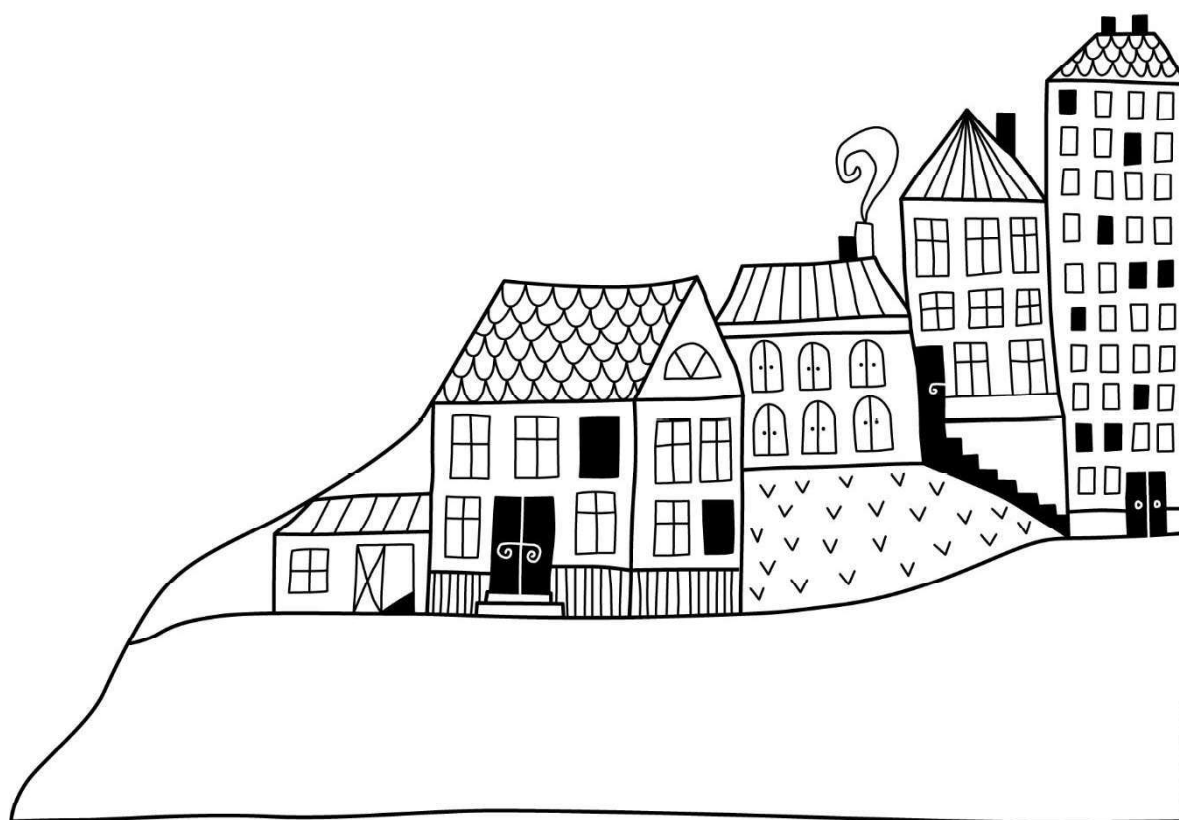
- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) 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
- n) Fråga om arvoden och andra eventuella ersättningar åt styrelseledamöter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter
- 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

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista
Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Helsingborgshus
nr 7 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.

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1957-06-29. Nuvarande stadgar registrerades 2025-08-09.

Årets resultat är 561 tkr bättre än föregående år, vilket framför allt beror på ökade rörelseintäkter. Driftskostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år, vilket bland annat beror på lägre kostnader för planerat underhåll, reparationer och uppvärmning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 586% till 34%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån enligt god redovisningssed. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 586% till 153%.

I resultatet ingår avskrivningar med 882 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 510 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 229 m², vilket motsvarar 6 procent av fastighetens totalyta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Havsörnen 1, 2 och 3 i Helsingborgs kommun. På fastigheten finns 6 byggnader med 167 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1958. Fastigheternas adress är Högastensgatan 1-13, Rååvägen 113-121 och Holger Danskes Gata 2-16 på Råå.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	15
2 rum och kök	46
3 rum och kök	63
4 rum och kök	36
5 rum och kök	7
Totalt	167

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	50	Lokal, /Förråd, Macken, Mangelrum, Säkerhetsförråd, Cykelboxar
Antal p-platser	54	
Antal garage	40	Kallgarage, Varmgarage, MC-garage

Total tomtarea	14 786 m ²
Total bostadsarea	10 895 m ²
Total lokalarea	730 m ²

Årets taxeringsvärde	152 997 000kr
Föregående års taxeringsvärde	137 426 000 kr

Intäkter från lokallhyror utgör ca 1,74 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Samordnad låneupphandling
HSB	Fastighetservice
HSB	Service värme- och ventilationsanläggning
HSB	Datoriserad driftövervakning
HSB	Teknisk förvaltning
HSB	Tvättmaskinsservice
HSB	Fastighetsutveckling
Aimo	Parkeringsbevakning
Öresundskraft	Elnät, elhandel och fjärrvärme
Telia	Fiberinstallation och Triple-Play
Anticimex	Fågelsäkring

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 257 tkr och planerat underhåll för 57 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i juni 2025 och bedöms vara aktuell. Underhållsplanen 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. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 262 tkr (24 tkr/m²/år) och är i linje med den eviga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte	2004
Termostatventilbyte	2012
Miljöombyggnadsarbeten	2012
Fiberinstallation	2016
Garageportar	2016
LED	2017
Målningsarbete & VA-spolning	2018
Bostäder-installation brandvarnare	2019
Markytor - planteringsarbete	2019
Garage och p-platser - Garagetak	2019
Montering rumsgivare	2022
Byte cirkulationspump	2022
Underhåll samtliga skyddsrum	2023

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Bostäder	4 188
Gemensamma utrymmen	2 938
Installationer	43 229
Huskropp utvändigt	2 720
Markytor	1 250
Garage och p-platser	2 339



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Nella Mijatovic	Ordförande	2027
Susanne Hindemith	Vice ordförande	2027
Kristina Jönsson	Sekreterare	2026
Kasper Friberg	Ledamot	2026
Pär Bjertner	Ledamot	2027
Anni Sneckenborg	Ledamot	2026
Erica Takavirta	Ledamot Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Faktor AB	Auktoriserad revisor	2026
Helén Strandqvist	Förtroendevald revisor	2026

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Paul Svedunger	2026

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Paul Svedunger	Sammanställande	2026
André Lundgren		2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har större delen av föreningens projekt med byte av dag- och spillvattenledningar genomförts. Föreningen har förutom att bekosta en stor del ur egen kassa upptagit ett banklån uppgående till 8 Mkr.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 203 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 203 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2025 då avgifterna höjdes med 8,0%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen att höja årsavgiften den 1 januari 2026 med 6,0%.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 840 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.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 16 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

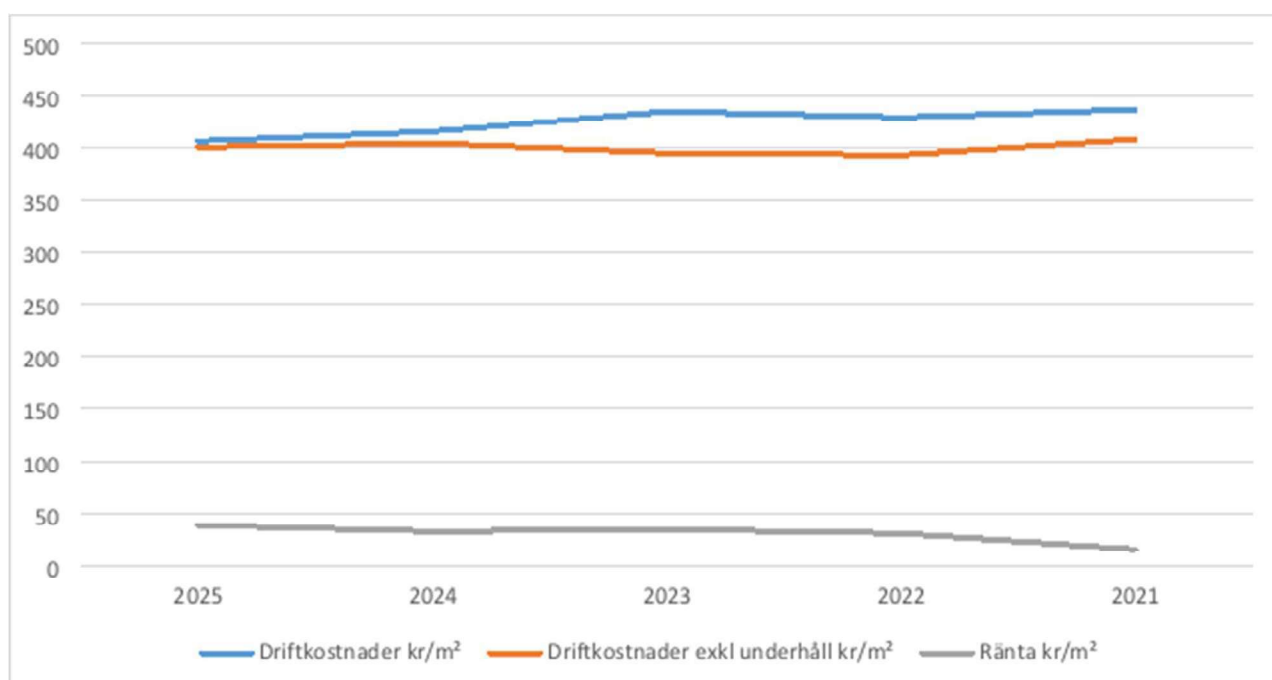
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	9 598	8 917	8 550	7 859	7 535
Resultat efter finansiella poster*	2 628	2 067	1 495	1 128	626
Resultat exkl. avskrivningar	3 510	2 866	2 395	2 021	1 511
Balansomslutning	53 750	42 699	41 172	39 823	38 568
Soliditet %*	42	47	43	41	40
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	95	94	94	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	840	778	747	681	666
Driftkostnader kr/kvm	405	416	434	428	436
Driftkostnader exkl. underhåll kr/kvm	400	404	395	392	408
Energikostnad kr/kvm*	179	169	151	163	160
Sparande kr/kvm*	307	259	245	210	158
Ränta kr/kvm	38	33	33	31	16
Skuldsättning kr/kvm*	2 465	1 807	1 834	1 861	1 881
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 630	1 928	1 957	1 986	2 007
Räntekänslighet %*	3,1	2,5	2,6	2,9	3,0

* 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	595 319	22 148 667	-4 845 897	2 067 439
Disposition enl. årsstämmobeslut			2 067 439	-2 067 439
Reservering underhållsfond		262 000	-262 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-56 664	56 664	
Årets resultat				2 627 991
Vid årets slut	595 319	22 354 003	-2 983 794	2 627 991

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 778 458
Årets resultat	2 627 991
Årets fondreservering enligt stadgarna	-262 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	56 664
Summa	-355 803

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 355 803

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 597 704	8 916 806
Övriga rörelseintäkter	Not 3	166 203	15 716
Summa		9 763 907	8 932 522
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 704 023	-4 833 923
Övriga externa kostnader	Not 5	-857 602	-849 893
Personalkostnader	Not 6	-387 943	-354 055
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-881 570	-798 341
Summa rörelsekostnader		-6 831 138	-6 836 213
Rörelseresultat		2 932 769	2 096 310
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	133 678	351 837
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-438 456	-380 707
Summa finansiella poster		-304 778	-28 871
Resultat efter finansiella poster		2 627 991	2 067 439
Årets resultat		2 627 991	2 067 439



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	23 125 311	23 928 596
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	501 851	580 135
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	20 437 459	1 016 250
Summa materiella anläggningstillgångar		44 064 620	25 524 982
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	Not 13	5 191 000	5 191 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 191 000	5 191 000
Summa anläggningstillgångar		49 255 620	30 715 982
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 14	148 341	15 685
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	639 584	576 084
Summa kortfristiga fordringar		787 925	591 769
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	3 706 846	11 391 512
Summa kassa och bank		3 706 846	11 391 512
Summa omsättningstillgångar		4 494 771	11 983 280
Summa tillgångar		53 750 391	42 699 262



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	595 319	595 319	
Fond för yttre underhåll	22 354 003	22 148 667	
Summa bundet eget kapital	22 949 322	22 743 986	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-2 983 794	-4 845 897	
Årets resultat	2 627 991	2 067 439	
Summa fritt eget kapital	-355 803	-2 778 458	
Summa eget kapital	22 593 519	19 965 528	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	17 873 615	20 688 499
Summa långfristiga skulder		17 873 615	20 688 499
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	10 784 884	314 884
Leverantörsskulder	Not 18	1 191 708	606 026
Skatteskulder	Not 19	16 236	10 111
Övriga skulder	Not 20	191 591	170 694
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 098 838	943 521
Summa kortfristiga skulder		13 283 257	2 045 236
Summa eget kapital och skulder		53 750 391	42 699 262

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 932 769	2 096 310
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	881 570	798 341
	3 814 339	2 894 651
Erhållen ränta	66 010	318 443
Erlagd ränta	-437 408	-381 236
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 442 941	2 831 858
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-128 488	-44 280
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	766 973	-224 391
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 081 427	2 563 187
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	-1 903 667
Investeringar i inventarier	0	-26 063
Investeringar i pågående byggnation	-19 421 208	-1 016 250
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-19 421 208	-2 945 979
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-344 884	-314 884
Upptagna lån	8 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	7 655 116	-314 884
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-7 684 666	-697 677
Likvida medel vid årets början	11 391 512	12 089 188
Likvida medel vid årets slut	3 706 846	11 391 512
Kassa och Bank BR	3 706 846	11 391 512

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
Byggnad balkonger	Linjär	43
Byggnad dörrar	Linjär	79
Byggnad elinstallationer	Linjär	30
Byggnad entrépartier	Linjär	40
Byggnad fasad	Linjär	94
Byggnad fönster	Linjär	57
Byggnad inre ytskikt	Linjär	30
Byggnad stomme	Linjär	135
Byggnad tak	Linjär	41
Byggnad tvättstugeutrustning	Linjär	11
Byggnad vatten och avlopp	Linjär	53
Byggnad ventilation	Linjär	18
Byggnad värmesystem	Linjär	56
Inventarier	Linjär	12
Installationer	Linjär	15

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar.

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	9 148 872	8 471 328
Hyror, lokaler	166 919	163 329
Hyror, garage	163 646	149 087
Hyror, p-platser	58 958	52 260
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-5 881	-4 120
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-12 057	-5 219
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-9 755	-8 130
Rabatter	0	-299
Elavgifter laddstolpar	34 251	33 730
Övriga avgifter	2 950	13 700
Övriga ersättningar	49 798	51 135
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	3	5
Summa nettoomsättning	9 597 704	8 916 806

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter (132 tkr avser återbetalning av moms)	166 203	13 836
Försäkringsersättningar	0	1 880
Summa övriga rörelseintäkter	166 203	15 716

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-56 664	-140 167
Reparationer	-256 926	-293 041
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-317 713	-296 470
Försäkringspremier	-233 184	-208 200
Kabel- och digital-TV	-458 916	-458 916
Återbäring från Riksbyggen	2 000	700
Systematiskt brandskyddsarbete	-17 331	-22 017
Serviceavtal	-61 087	-29 290
Obligatoriska besiktningar	-5 005	0
Bevakningskostnader	-4 449	-1 588
Snö- och halkbekämpning	-46 430	-60 321
Förbrukningsinventarier	-37 964	-19 227
Vatten	-639 407	-552 739
Fastighetsel	-313 084	-268 839
Uppvärmning	-1 124 811	-1 148 103
Sophantering och återvinning	-83 132	-94 898
Förvaltningsarvode drift	-1 049 920	-1 240 807
Summa driftskostnader	-4 704 023	-4 833 923

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-598 904	-581 713
Lokalkostnader	-3 600	-2 600
Resekostnader	0	-46
IT-kostnader	-34 672	-14 788
Arvode, yrkesrevisorer	-23 125	-18 250
Övriga försäljningskostnader	-2 117	-5 069
Övriga förvaltningskostnader	-70 901	-91 039
Kreditupplysningar	-8 419	-7 028
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-36 632	-23 493
Representation	-16 321	-17 558
Kontorsmateriel	-27 998	-30 899
Telefon och porto	0	-40 188
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-157	0
Tidskrifter och facklitteratur	0	-689
Medlems- och föreningsavgifter	-10 855	-10 855
Bankkostnader	-5 698	-5 678
Advokatkostnader	-18 000	0
Övriga externa kostnader	-203	0
Summa övriga externa kostnader	-857 602	-849 893

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-213 786	-225 300
Sammanträdesarvoden	-80 214	-61 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 000	-6 000
Övriga personalkostnader (skyddsrumsutbildning)	-15 494	0
Sociala kostnader	-72 449	-61 555
Summa personalkostnader	-387 943	-354 055

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-803 285	-723 966
Avskrivning Maskiner och inventarier	-62 875	-62 875
Avskrivning Installationer	-15 410	-11 500
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-881 570	-798 341

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	133 067	351 039
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	384	307
Övriga ränteintäkter	227	490
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	133 678	351 837

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-436 905	-380 287
Övriga räntekostnader	-1 551	-420
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-438 456	-380 707

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	55 298 640	5 931 853
Mark	1 455 000	1 455 000
Standardförbättringar	0	47 463 120
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	56 753 640	54 849 973

Omklassificering anskaffningsvärden i samband med övergång till K3

Byggnader	0	47 463 120
Standardförbättringar	0	-47 463 120

Årets anskaffningar

Byggnader (föregående år: nytt passagesystem)	0	1 903 667
---	---	-----------

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-32 825 044	-3 733 439
Standardförbättringar	0	-28 312 812
	-32 825 044	-32 101 078

Omklassificering avskrivningar i samband med övergång till K3

Byggnader	0	-28 312 812
Standardförbättringar	0	28 312 812

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-803 285	-723 966
	-803 285	-723 966

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-33 628 329	-32 825 044
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	21 670 311	22 473 596
Mark	1 455 000	1 455 000

Taxeringsvärden

Bostäder	149 000 000	135 000 000
Lokaler	2 201 000	2 426 000
Industrienhet	1 796 000	1 559 000

Totalt taxeringsvärde	152 997 000	138 985 000
<i>varav byggnader</i>	<i>112 874 000</i>	<i>93 775 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>40 123 000</i>	<i>45 210 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	855 735	855 735
Installationer	522 469	496 407
	1 378 204	1 352 142
Årets anskaffningar		
Installationer	0	26 063
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 378 204	1 378 204

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-436 568	-373 693
Installationer	-361 501	-350 000
	-798 069	-723 693
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-62 875	-62 875
Installationer	-15 410	-11 500
	-78 285	-74 375
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-499 443	-436 568
Installationer	-376 911	-361 501
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-876 354	-798 069
Restvärde enligt plan vid årets slut	501 851	580 135
Varav		
Inventarier och verktyg	356 292	419 167
Installationer	145 559	160 969

Not 12 pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-12-31	2024-12-31
Byte dag- och spillvattenledningar	20 437 459	1 016 250
Vid årets slut	20 437 459	1 016 250

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-12-31	2024-12-31
10 382 st. Garantikapitalbevis á 500 kr. i Riksbyggen Intresseförening	5 191 000	5 191 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag	5 191 000	5 191 000

Not 14 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	15 912	15 685
Momsfordringar	132 429	0
Summa övriga fordringar	148 341	15 685

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	101 061	33 393
Förutbetalda försäkringspremier	248 526	233 184
Förutbetalt förvaltningsarvode	154 329	157 667
Förutbetald kabel-tv-avgift	114 729	114 729
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 730	2 588
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 208	34 522
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	639 584	576 084

Not 16 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
SBAB-sparkonto	2 435 206	10 569 807
Transaktionskonto	1 271 640	821 705
Summa kassa och bank	3 706 846	11 391 512

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	28 658 499	21 003 383
Nästa års lån för omförhandling exkl. amortering	-10 350 000	0
Nästa års amortering på skulder till kreditinstitut	-434 884	-314 884
Långfristig skuld vid årets slut	17 873 615	20 688 499

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SWEDBANK	2,37%	2026-03-28	0,00	8 000 000,00	30 000,00	7 970 000,00
SWEDBANK	1,10%	2026-06-17	2 500 000,00	0,00	0,00	2 500 000,00
SWEDBANK	1,83%	2028-02-25	4 003 383,00	0,00	314 884,00	3 688 499,00
SWEDBANK	1,90%	2029-02-23	2 500 000,00	0,00	0,00	2 500 000,00
SWEDBANK	1,90%	2029-02-23	2 500 000,00	0,00	0,00	2 500 000,00
SWEDBANK	1,91%	2030-02-25	9 500 000,00	0,00	0,00	9 500 000,00
Summa			21 003 383,00	8 000 000,00	344 884,00	28 658 499,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 434 884 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har två lån som omförhandlas under kommande räkenskapsår uppgående till 10 470 000 kr, även denna del av skulden betraktas som kortfristig. Av den långfristiga skulden ska resterande fyra lån uppgående till 18 188 499 kr omförhandlas inom 2-5 år från balansdagen. Ingen del av skulden omförhandlas mer än 5 år efter balansdagen.

Not 18 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	52 577	112 144
Ej reskontraförda leverantörsskulder	1 139 131	493 882
Summa leverantörsskulder	1 191 708	606 026

Not 19 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	16 236	10 111
Summa skatteskulder	16 236	10 111

Not 20 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	46 337	46 337
Mottagna depositioner	8 942	8 942
Skuld för moms	35 579	36 577
Skuld sociala avgifter och skatter	100 733	78 838
Summa övriga skulder	191 591	170 694



Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	14 500	31 570
Upplupna räntekostnader	33 333	32 285
Upplupna elkostnader	28 135	26 529
Upplupna värmekostnader	153 836	156 092
Upplupna revisionsarvoden	2 000	2 000
Upplupna styrelsearvoden	44 271	129 540
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 144	21 870
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	12 317
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 450	7 496
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	800 170	523 822
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 098 838	943 521

Not 22 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	32 150 521	32 150 521

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har föreningen upptagit ett banklån om 5,5 Mkr med anledning av projektet med byte av dag- och spillvattenledningar.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 17 mars 2026.

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

Nella Mijatovic

Susanne Hindemith

Pär Bjertner

Anni Sneckenborg

Kasper Friberg

Kristina Jönsson

Erica Takavirta

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

Faktor AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

Paul Svedunger
Revisorssuppleant, ersätter Helén Strandkvist



Verifikat

Dokument-ID 09222115557572997847

Dokument

RBF Helsingborgshus nr 7 årsredovisning 2025
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2026-03-20 09:04:33 CET (+0100) av Erica Takavirta (ET)
Färdigställt 2026-03-24 08:58:02 CET (+0100)

Signerare

Erica Takavirta (ET)
Riksbyggen
erica.takavirta@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERICA TAKAVIRTA"
Signerade 2026-03-20 09:05:29 CET (+0100)

Nella Mijatovic (NM)
nellamijatovic@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "NELLA MIJATOVIC"
Signerade 2026-03-20 09:17:38 CET (+0100)

Anni Sneckenborg (AS)
annisneckenborg@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNI LARSEN SNECKENBORG"
Signerade 2026-03-23 13:18:23 CET (+0100)

Kasper Friberg (KF)
kasper.friberg@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KASPER FRIBERG"
Signerade 2026-03-20 10:04:47 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557572997847

Kristina Jönsson (KJ)
kristina.jonsson6@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KRISTINA JÖNSSON"
Signerade 2026-03-20 10:26:24 CET (+0100)

Per Bjertner (PB)
perbjertner@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PÅR
BJERTNER"
Signerade 2026-03-23 18:47:23 CET (+0100)

Susanne Hindemith (SH)
susanne.hindemith66@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Susanne Miriam Haddouche Hindemith"
Signerade 2026-03-20 12:07:43 CET (+0100)

Paul Svedunger (PS)
paul.svedunger@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Stig
Paul Fredrik Svedunger"
Signerade 2026-03-20 11:42:43 CET (+0100)

Håkan Ekstrand (HE)
Faktor AB
hakan.ekstrand@faktor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål
Håkan Andreas Ekstrand"
Signerade 2026-03-24 08:58:02 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557572997847

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Helsingborgshus nr 7

Org.nr 743000-2126

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Helsingborgshus nr 7 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på

oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Helsingborgshus nr 7 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad, signerat och dateras digitalt

Faktor AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2026-03-24 07:57:01 UTC+00:00

Pål Håkan Andreas Ekstrand



SE BankID - 975e40e2-5897-4849-909d-b717e2124b5e

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 överlätas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje 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 motsvaras av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga 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.

Styrelsens ord

RIKSBYGGEN BRF
HELSINGBORGSHUS 7

Råå 2026-03-11

Verksamhetsberättelse 2025

Under våren påbörjades projekt Bottenavloppet med PCB sanering i marken. Därefter påbörjades grävningarna för rörläggning och övrigt arbete på Holger Danskes gata och Rååvägen och efter sommaruppehållet fortsattes det med Högastensgatan. I samband med projektet renoverades även källartrappor och räcken.

Styrelsen tog beslut om att göra förändringar på föreningens ytor genom att minska en del rabatter och ersätta dessa med plattsättningar och asfaltsytor. Rabatterna vid entreérna fylldes med sjösten och nya växter och det beställdes en robotgräsklippare som ska installeras under våren 2026. Besluten togs för att minska skötseln av ytorna.

Under hösten återställdes rabatterna runt Holger Danskes gata 2-10 med nya växter.

Då vi hade ett tidigare beviljat bygglov för parkeringsplatser på gaveln Högastensgatan 13 asfalterades och förbereddes ytan för parkeringar. De gamla lyktstolparna fick ersättas med fasadbelysning.

Vi har även utökat belysningen för parkeringsplatserna längs häcken vid lekplatsen och på innergården av Rååvägen och Högastensgatan 1-3.

Då pollarna på gavlarna till Holger Danskes gata 2-10 slutade fungera valde vi att bygga om dem på samma sätt som man gjort tidigare med belysningen utanför varmgaragen och parkeringsplatserna vid Macken.

Tack för det gångna året.

Styrelsen

Riksbyggen Bostadsrättsförening Helsingborgshus nr 7

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Helsingborgshus nr 7 i samarbete
med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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

