

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Hässleholmshus nr 5
Org nr: 737000-2714

2025-01-01 – 2025-12-31



Dagordning ordinarie föreningsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som 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 och andra eventuella ersättningar 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 medlemmarna anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

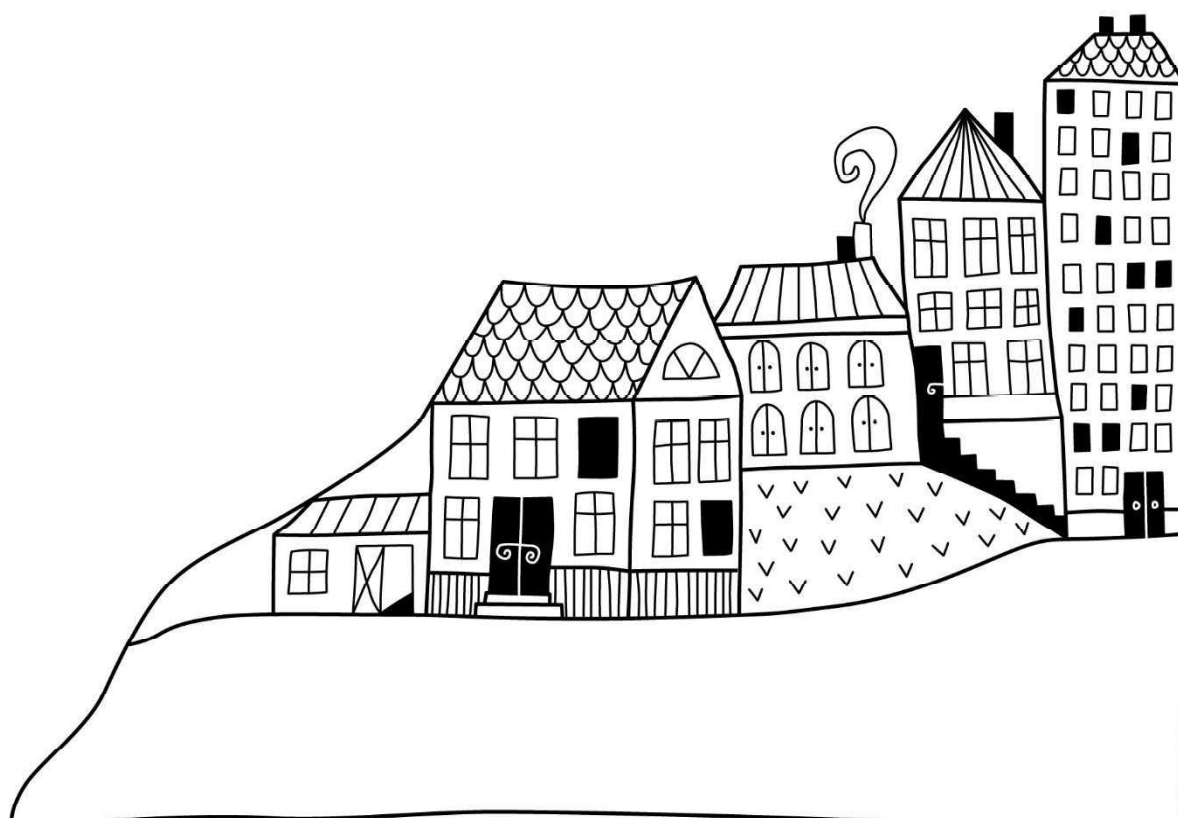
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Ordlista

Att bo i BRF



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Hässleholmshus
nr 5 får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1961-01-20. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1965-12-28.

Föreningen har sitt säte i Hässleholms kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år, vilket beror på att föreningen haft ett fasad- och takprojekt under året.

I resultatet ingår avskrivningar med 705 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -3 297 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 67% till 21%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 5 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Krönet 2 och 3 i Hässleholms Kommun. På fastigheten finns två byggnader med 62 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1963. Fastighetens adress är Bokebergsgatan 10 och Kaptensgatan 11 i Hässleholm.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	12
2 rum och kök	24
3 rum och kök	26

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Garage	13

Total tomtarea 4 534 m²

Total bostadsarea 3 910 m²

Årets taxeringsvärde 39 288 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 35 879 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

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 112 tkr och planerat underhåll för 4 947 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning. Utgiften för underhåll som gäller ett utbyte av en komponent, det vill säga ersättningskomponenten aktiveras eller skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort från balansräkningen vid utbytet.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 224 tkr. Avsättningen är lägre än tidigare år på grund av föreningens byte till K3-regelverket.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte och badrumsrenovering	2008
Fasadrenovering	2002, 2009
Trapphus	2012
Värmeväxlare	2015
Tvättstugor & asfaltering	2018
Hiss	2020
Uteplats	2022
Byte belysning & frånluftsfläkt	2023
Underhållsspolning	2024

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installation trådlösa brandvarnare	5 813
Installation nödljusarmaturer	12 000
Installation parkarmaturer	18 790
Utbyte branddörr	16 875
Markarbete för räddningstjänstens framkomlighet	562 595
Rörligt underhållsarvode	84 297
Fasad	4 246 500

Årets utförda investeringar

Beskrivning	Belopp
Takbyte	6 653 500

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ingvar Bergman	Ordförande	2027
Christer Nilsson	Vice ordförande	2026
Conny Bengtsson	Ledamot	2026
Julia Lundin	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maria Hedvall	Suppleant	2026
Roger Barklid	Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ben Mahajerzadeh-Heidari	Auktoriserad revisor	2026
Sven Arne From	Förtroendevald revisor	2026
Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mikael Persson		2026
Valberedning		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Styrelsen		2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen haft ett projekt gällande takbyte och underhåll av fasad. Total projektsumma 10 900 000 kr. Takbytet utgör en investering och finns under Not 11 Byggnader och mark. Underhåll av fasaden finns på sida 4 under årets utförda underhåll samt under Not 4 Driftskostnader. Årets höga underhållskostnader har medfört att underhållsfonden har tömts.

Under räkenskapsåret har föreningen gått över till att redovisa enligt K3-regelverket.

Föreningen förlängde räkenskapsår 2023/2024 för att övergå till redovisning helt kalenderår. Året 2023/2024 i denna årsredovisningen omfattar 16 månader från 2023-09-01 till 2024-12-31 av den anledningen kan det bli missvisande vid jämförelse mellan åren.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 80 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 80 personer.

Föreningen ändrade årsavgifterna senast 2025-01-01 med 7%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2 % fr.o.m. 2026-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	4 464	5 512	3 515	3 380	3 318
Resultat efter finansiella poster*	-4 003	902	315	693	546
Soliditet %*	26	22	19	18	15
Likviditet %	21	67	53	46	48
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	98	97	97	98
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1054	1 377	879	845	834
Driftkostnader kr/kvm	1 696	686	534	420	429
Driftkostnader exkl. underhåll kr/kvm	431	649	424	394	386
Energikostnad kr/kvm*	205	330	524	393	383
Underhållsfond kr/kvm	0	1 120	909	798	627
Sparande kr/kvm*	422	477	825	707	682
Ränta kr/kvm	174	177	121	77	84
Skuldsättning kr/kvm*	6 635	4 846	9 836	10 092	10 316
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 635	4 846	9 836	10 092	10 316
Räntekänslighet %*	6,3	3,5	4,2	5,4	5,8

* 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.

Upplysning vid förlust

Föreningen visar för räkenskapsåret ett negativt resultat. Det negativa resultatet beror på att föreningen haft ett fasad- och takprojekt under året. Fasadprojektet utgör ett underhåll som belastar resultatet till stor del. Takbytet utgör en investering och resultatet belastas i form av ökad årlig avskrivning.

För att möta dessa kostnader har föreningen höjt avgifterna. Föreningen kan således klara sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	220 231	0	4 380 772	133 997	902 270
Disposition enl. årsstämmobeslut				902 270	−902 270
Reservering underhållsfond			224 000	−224 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			−4 604 772	4 604 772	
Överföring från uppskrivningsfonden		8 094 106			
Årets resultat					−4 002 647
Vid årets slut	220 231	8 094 106	0	5 417 039	−4 002 647

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 036 267
Årets resultat	−4 002 646
Årets fondreservering enligt stadgarna	−224 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	4 604 772
Summa	1 414 393

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	1 414 393
--	------------------

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2023-09-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 464 039	5 511 861
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 593	1 560
Summa rörelseintäkter		4 466 632	5 513 421
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 630 520	-2 707 603
Övriga externa kostnader	Not 5	-428 152	-448 800
Personalkostnader	Not 6	-101 594	-131 301
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-705 286	-817 150
Summa rörelsekostnader		-7 865 552	-4 104 855
Rörelseresultat		-3 398 920	1 408 566
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	74 906	184 565
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-678 633	-690 860
Summa finansiella poster		-603 727	-506 295
Resultat efter finansiella poster		-4 002 646	902 270
Årets resultat		-4 002 646	902 270



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	33 268 841	19 226 520
Summa materiella anläggningstillgångar		33 268 841	19 226 520
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 11	93 000	93 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		93 000	93 000
Summa anläggningstillgångar		33 361 841	19 319 520
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	19 130	18 898
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	304 940	108 687
Summa kortfristiga fordringar		324 070	127 585
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	3 075 778	5 777 753
Summa kassa och bank		3 075 778	5 777 753
Summa omsättningstillgångar		3 399 848	5 905 338
Summa tillgångar		36 761 688	25 224 858



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	220 231	220 231
Uppskrivningsfond	8 094 106	0
Fond för yttre underhåll	0	4 380 772
Summa bundet eget kapital	8 314 337	4 601 003
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	5 417 039	133 997
Årets resultat	-4 002 646	902 270
Summa fritt eget kapital	1 414 393	1 036 267
Summa eget kapital	9 728 730	5 637 270
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	10 533 237
Summa långfristiga skulder	10 533 237	10 763 237
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	15 408 750
Leverantörsskulder	Not 16	326 354
Skatteskulder	Not 17	9 521
Övriga skulder	Not 18	23 156
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	731 941
Summa kortfristiga skulder	16 499 723	8 824 351
Summa eget kapital och skulder	36 761 688	25 224 858



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-3 398 920	1 408 566
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	705 286	817 150
	-2 693 634	2 225 716
Erhållen ränta	74 906	45 491
Erlagd ränta	-678 633	-564 787
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-3 297 361	1 706 420
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-196 485	47 051
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	466 122	-61 504
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 027 724	1 691 967
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader och mark	-6 653 500	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 653 500	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-420 750	-546 250
Upptagna lån	7 400 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	6 979 250	-546 250
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-2 701 974	1 145 717
Likvida medel vid årets början	5 777 752	4 632 035
Likvida medel vid årets slut	3 075 778	5 777 752
Kassa och Bank BR	3 075 778	5 777 752
Differens	0	0



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. Det är föreningens första räkenskapsår där K3-regelverket tillämpas. Redovisningsprinciperna som har ändrats är att avskrivningen på fastigheten nu är indelad i komponenter. Jämförelseåret har inte räknats om.

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	40
Byggnad dörrar	Linjär	25
Byggnad elinstallationer	Linjär	32
Byggnad entrépartier	Linjär	39
Byggnad fasad	Linjär	28
Byggnad fönster	Linjär	40
Byggnad hiss	Linjär	31
Byggnad inre ytskikt	Linjär	40
Byggnad stomme	Linjär	120
Byggnad tak	Linjär	25
Byggnad tvättstugeutrustning	Linjär	13
Byggnad vatten och avlopp	Linjär	50
Byggnad ventilation	Linjär	10
Byggnad värmesystem	Linjär	50
Inventarier & verktyg	Linjär	5
Markanläggningar	Linjär	10

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	2023-09-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 120 740	5 027 856
Hyrer, garage	82 080	107 151
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-1 370
Rabatter	-20 520	0
Balkonginglasning	267 720	356 960
Övriga ersättningar	14 026	21 270
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	-6
Summa nettoomsättning	4 464 039	5 511 861

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2023-09-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	2 593	1 560
Summa övriga rörelseintäkter	2 593	1 560

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2023-09-01 2024-12-31
Underhåll	-4 946 870	-146 088
Reparationer	-111 568	-210 895
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-113 768	-107 850
Försäkringspremier	-79 916	-91 174
Kabel- och digital-TV	-172 626	-187 012
Återbäring från Riksbyggen	1 000	300
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 850	-102 405
Serviceavtal	-26 060	-75 444
Obligatoriska besiktningar	-62 726	-38 659
Bevakningskostnader	-9 300	-12 400
Snö- och halkbekämpning	-22 448	-38 633
Förbrukningsinventarier	-20 412	-6 896
Vatten	-220 580	-337 540
Fastighetsel	-84 038	-103 698
Uppvärmning	-497 045	-847 170
Sophantering och återvinning	-88 544	-124 464
Förvaltningsarvode drift	-170 769	-277 575
Summa driftskostnader	-6 630 520	-2 707 603



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2023-09-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-254 875	-320 780
IT-kostnader	-2 425	-43 419
Arvode, yrkesrevisorer	-18 975	-2 030
Övriga förvaltningskostnader	-35 742	-40 053
Kreditupplysningar	-2 355	-4 337
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 899	-14 751
Representation	-813	-745
Kontorsmateriel	-7 592	-11 583
Medlems- och föreningsavgifter	-4 030	-3 219
Konsultarvoden	-62 617	-4 030
Bankkostnader	-4 529	-3 656
Övriga externa kostnader	-21 300	-197
Summa övriga externa kostnader	-428 152	-448 800

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2023-09-01 2024-12-31
Lön till kollektivanställda	-19 975	-1 680
Styrelsearvoden	-40 000	-51 499
Sammanträdesarvoden	-25 500	-46 625
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-500	-11 333
Övriga kostnadsersättningar	-750	0
Pensionskostnader	-388	0
Övriga personalkostnader	-300	-600
Sociala kostnader	-14 181	-19 564
Summa personalkostnader	-101 594	-131 301

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

	2025-01-01 2025-12-31	2023-09-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-705 286	-817 150
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-705 286	-817 150

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2023-09-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	74 674	183 521
Ränteintäkter från hyres/kundfordningar	0	89
Övriga ränteintäkter	232	955
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	74 906	184 565



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2023-09-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-570 703	-690 860
Övriga finansiella kostnader	-107 930	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-678 633	-690 860

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	1 666 832	1 666 832
Mark	879 894	879 894
Tillkommande utgifter	28 302 873	28 302 873
Markanläggning	103 438	103 438
	30 953 037	30 953 037

Omklassificeringar i samband med övergång till K3

Byggnader	28 302 873	0
Tillkommande utgifter	-28 302 873	0
	0	0

Årets anskaffningar

Byggnad tak	6 653 500	0
	6 653 500	0
Årets utrangering		
Byggnad tak	-208 000	0
	-208 000	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	37 398 537	30 953 037

Fortsätter efterföljande sida

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början**

Byggnader	-1 666 832	-1 666 832
Tillkommande utgifter	-9 956 246	-9 139 096
Markanläggningar	-103 438	-103 438
	-11 726 516	-10 909 366

Omklassificeringar i samband med övergång till K3

Byggnader	10 058 390	0
Tillkommande utgifter	-10 058 390	0
	0	0

Gjorda avskrivningar på årets utrangering

Byggnad tak	208 000	0
	208 000	0

Årets avskrivningar

Byggnader	-705 286	-817 150
	-705 286	-817 150

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-12 223 802	-11 726 516
--------------------	--------------------

Akkumulerade upp- och nedskrivningar

Ingående uppskrivning mark	0	0
Årets uppskrivning mark	8 094 106	0
Utgående uppskrivning mark	8 094 106	0

Restvärde enligt plan vid årets slut

33 268 841	19 226 521
-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	24 294 841	0
Mark	8 974 000	879 894
Markanläggningar	0	0
Tillkommande utgifter	0	18 346 627

Taxeringsvärden

Bostäder	38 600 000	35 200 000
Lokaler	688 000	679 000

Totalt taxeringsvärde

39 288 000	35 879 000
-------------------	-------------------

<i>varav byggnader</i>	<i>30 314 000</i>	<i>28 334 000</i>
------------------------	-------------------	-------------------

<i>varav mark</i>	<i>8 974 000</i>	<i>7 545 000</i>
-------------------	------------------	------------------

Not 11 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	93 000	93 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	93 000	93 000

Not 12 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	19 130	18 898
Summa övriga fordringar	19 130	18 898

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	74 674	0
Förutbetalda försäkringspremier	85 177	103 701
Förutbetalt förvaltningsarvode	70 034	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	28 771	28 771
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	485	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	45 799	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	304 940	132 472

Not 14 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	1 928 507	5 128 102
Transaktionskonto	1 147 271	649 651
Summa kassa och bank	3 075 778	5 777 752



Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	25 941 987	18 962 737
Lån för omsättning kommande räkenskapsår exclusive amortering	-14 902 750	-7 787 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-506 000	-412 000
Långfristig skuld vid årets slut	10 533 237	10 763 237

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,58%	2026-02-28	2 187 500,00	-2 156 250,00	31 250,00	0,00
SWEDBANK	2,58%	2026-02-28	1 995 000,00	0,00	70 000,00	1 925 000,00
SWEDBANK	2,72%	2026-02-28	3 000 000,00	0,00	0,00	3 000 000,00
SWEDBANK	2,79%	2026-06-28	800 000,00	-800 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	3,49%	2027-01-25	2 187 500,00	0,00	125 000,00	2 062 500,00
SWEDBANK	1,52%	2030-06-19	3 830 000,00	0,00	40 000,00	3 790 000,00
SWEDBANK	1,50%	2030-12-20	4 962 737,00	0,00	65 000,00	4 897 737,00
SWEDBANK	2,58%	2026-03-28		5 400 000,00	27 000,00	5 373 000,00
SWEDBANK	2,66%	2026-02-28		2 000 000,00	0,00	2 000 000,00
SWEDBANK	2,58%	2026-03-28		2 956 250,00	62 500,00	2 893 750,00
Summa			18 962 737,00	7 400 000,00	420 750,00	25 941 987,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 506 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av låneskulden förfaller 14 902 750 kr exklusive amortering till betalning kommande räkenskapsår vilket gör att även den summan klassificeras som kortfristig. Resterande skuld 10 533 237 kr exklusive amortering förfaller 2 till 5 år efter balansdagen och utgör långfristig skuld.

Not 16 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	63 569	82 097
Ej reskontraförda leverantörsskulder	262 785	0
Summa leverantörsskulder	326 354	82 097

Not 17 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	9 427	19 510
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	94	0
Summa skatteskulder	9 521	19 510

Not 18 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	0	26 404
Medlemmarnas reparationsfonder	1 355	1 355
Skuld sociala avgifter och skatter	21 802	0
Summa övriga skulder	23 156	27 759



Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner	750	0
Upplupna sociala avgifter	1 230	18 277
Upplupna räntekostnader	35 546	0
Upplupna driftskostnader	0	4 739
Upplupna elkostnader	7 074	7 394
Upplupna vattenavgifter	0	70 972
Upplupna värmekostnader	0	54 281
Upplupna revisionsarvoden	9 600	0
Upplupna styrelsearvoden	3 503	109 457
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	323 573	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	350 665	230 365
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	731 941	495 485

Not 20 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	26 049 000	18 770 000



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-04-14

Årsredovisningen undertecknas enligt digital signering.

Namnförtydligande, enligt digital signering

Ingvar Bergman

Namnförtydligande, enligt digital signering

Christer Nilsson

Namnförtydligande, enligt digital signering

Conny Bengtsson

Namnförtydligande, enligt digital signering

Julia Lundin

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering.

Ben Mahajerzadeh-Heidari
Auktoriserad revisor

Sven Arne From
Förtroendevald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557575651444

Dokument

Årsredovinsing 2025
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2026-04-17 09:17:15 CEST (+0200) av Julia
Lundin (JL)
Färdigställt 2026-04-21 21:57:58 CEST (+0200)

Signerare

Julia Lundin (JL)
Riksbyggen
julia.lundin@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JULIA FRIDA AMANDA LUNDIN"
Signerade 2026-04-17 09:23:16 CEST (+0200)

Ingvar Bergman (IB)
ingvarbergman6@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"INGVAR BERGMAN"
Signerade 2026-04-18 09:01:33 CEST (+0200)

Christer Nilsson (CN)
christer.51116@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CHRISTER NILSSON"
Signerade 2026-04-17 11:55:36 CEST (+0200)

Conny Bengtsson (CB)
conny_bengtsson@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CONNY BENGT YNGVE BENGTSSON"
Signerade 2026-04-20 16:56:18 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557575651444

Sven Arne From (SAF)
svenarnefrom@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SVEN
ARNE FROM"
Signerade 2026-04-21 09:26:26 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BEN
MAHAJERZADEH-HEIDARI"
Signerade 2026-04-21 21:57:58 CEST (+0200)

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 Hässleholmshus nr 5
Org.nr 737000-2714

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Hässleholmshus nr 5 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort våra yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Hässleholmshus nr 5 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnitten *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de vi jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Tillhandahållandet av handlingar för den årstämman som hölls under 2025 har inte skett senast två veckor före årstämman enligt lagen om ekonomiska föreningar 6 kap 23§.

Enligt sidan för elektroniska underskrifter

Ben Mahajerzadeh-Heidari
Auktoriserad revisor

Sven Arne From
Förtroendevald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557575954167

Dokument

Revisionsberättelse 2025

Huvuddokument

3 sidor

Startades 2026-04-21 09:44:02 CEST (+0200) av Julia

Lundin (JL)

Färdigställt 2026-04-23 11:04:30 CEST (+0200)

Initierare

Julia Lundin (JL)

Riksbyggen

julia.lundin@riksbyggen.se

Signerare

Sven Arne From (SAF)

svenarnefrom@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SVEN ARNE FROM"

Signerade 2026-04-23 11:04:30 CEST (+0200)

Ben Mahajerzadeh-Heidari (BM)

ben.heidari@fineasity.se



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

Signerade 2026-04-21 21:57:19 CEST (+0200)

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>



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra 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 motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur 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.

Arsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Riksbyggen Bostadsrättsförening Hässleholmshus nr 5

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Hässleholmshus nr 5
i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

