Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Helsingborgshus nr 21
Org nr: 743000-3520

2024-09-01 – 2025-08-31

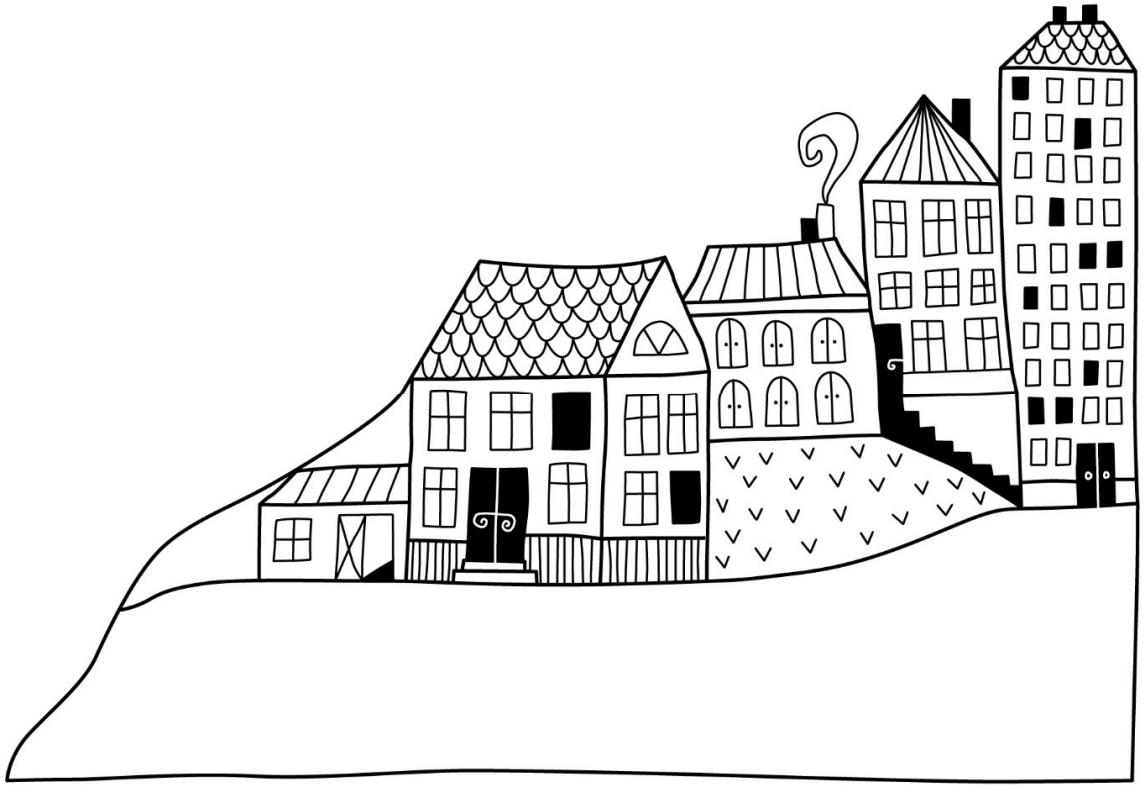


Dokument-ID 092221155575632157 44 Signerat BH, EM, LS, MDS, BM, LN, PJ

Innehållsförteckning

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

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista



Dokument-ID 092221155575632157 44 Signerat BH, EM, LS, MDS, BM, LN, PJ

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Helsingborgshus nr 21 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2024-09-01 *till* 2025-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs Kommun.

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 1976-1977. Nuvarande ekonomiska plan registrades 1976-12-30 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-06.

Årets resultat blev 1 558 162 kr, vilket är lägre än f.g. år som landade på ca 2,5 miljoner. Det lägre resultatet beror främst på ökade räntekostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 264 % till 100 %. Det beror bland annat på stamrenovering samt det pågående projektet stambyte.

I resultatet ingår avskrivningar med 711 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 269 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vildrosen 2 i Helsingborgs Kommun. På fastigheten finns 9 byggnader med 138 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1977. Fastighetens adress är Skaragatan 25-65 i Helsingborg.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
2 rum och kokvrå	24	Varav 1 hyresrätt
2 rum och kök	30	
3 rum och kök	51	
4 rum och kök	33	

Dokument-ID 092221155575632157 44 Signerat BH, EM, LS, MDS, BM, LN, PJ

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	67
Antal p-platser	78

Total tomtarea	25 707 m²
Bostäder hyresrätt	45 m²
Total bostadsarea	10 454 m²
Årets taxeringsvärde	107 176 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	142 177 000 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, 5 276 st á 500 kr. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal:

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Elhandel	Luleå Energi AB
Kabel-TV, bredband & telefoni (gruppavtal för medlemmarna)	Tele2 Sverige AB
Avgiftsbelagda parkeringsplatser	Aimo Park AB, Skånskparkering
Renhållning	NSR AB
Vatten	NSVA AB

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 117 tkr och planerat underhåll för 29 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 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.

Underhålls och komponentplan uppdaterades senast 2025 och visar på ett behov på 372 tkr per år för de närmaste 50 åren.
Vid årets utgång är saldot på underhållsfonden 2 319 905 kr.

Dokument-ID 092221155575632157 44 Signerat BH, EM, LS, MDS, BM, LN, PJ

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Lagning kulvertar	2017-2018
Målat förråd samt gjort taköversyn	2018-2019
Sandrening	2018-2019
Markytor, metalhinder ersätts med stenar	2019-2020
Renovering tvättstuga	2020-2021
Renovering socklar och fogar entréer	2020-2021
Spolning lägenheter	2020-2021
Målning bänkar, fasader, garage & stolpar	2021-2022
Installationer laddning, förstudie solceller & byte staket	2022-2023
Flytt av uteplats	2023-2024

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Övrigt- rörligt arvode	29 395

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emir Mehmedovic	Ordförande	2027
My De Silva	Sekreterare	2027
Brian Hansen	Vice ordförande	2026
Leo Sciacca	Ledamot	2026
Bojan Matejevic	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Rosa Trygg	Suppleant	2026
Ulla De Silva	Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Jacobsson	Auktoriserad revisor	2026
Linda Nilsson	Förtroendevald revisor	2026

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Hedberg	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Leo Sciacca	2026
Ulla De Silva	2026

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

Dokument-ID 092221155575632157 44 Signerat BH, EM, LS, MDS, BM, LN, PJ

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen fortsatt det pågående stambytesprojektet, vilket är en del av föreningens långsiktiga underhållsplan och för att säkerställa en långsiktig och driftsäker fastighet. Arbetet har omfattat byte av vatten- och avloppsstammar samt installation av ett nytt värmesystem i fastigheterna. För att finansiera projektet har föreningen under året tagit upp nya lån om ca 55 miljoner kronor. Utöver detta har inga andra väsentliga händelser som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens skett.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 179 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 178 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2024-09-01 då avgifterna höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 9,0 % från och med 2025-09-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 829 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 20 st.)

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt förutom 1 som upplåts med hyresrätt.

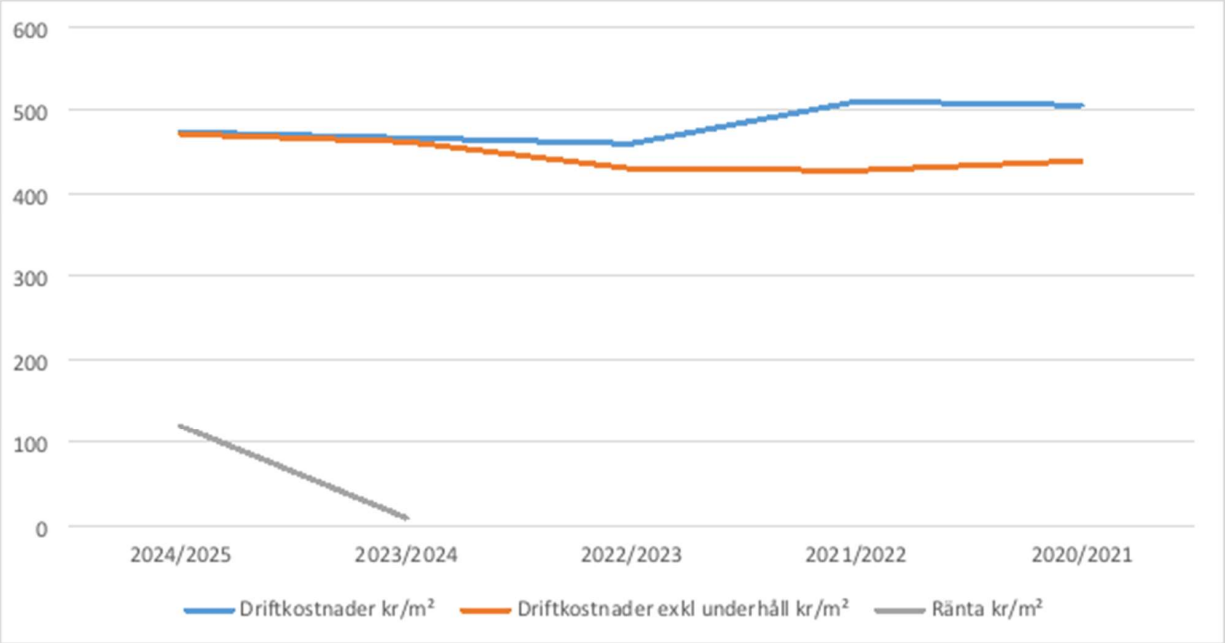
Dokument-ID 092221155575632157 44 Signerat BH, EM, LS, MDS, BM, LN, PJ

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	9 325	8 803	7 806	7 389	7 299
Resultat efter finansiella poster*	1 558	2 516	1 700	176	250
Soliditet %*	30	63	90	92	93
Likviditet %	100	264	387	682	741
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	92	93	92	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	829	790	705	666	662
Energikostnad kr/kvm*	178	157	146	128	128
Sparande kr/kvm*	203	316	237	207	197
Skuldsättning kr/kvm*	5 889	971	-	-	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 380	1 052	-	-	-
Räntekänslighet %*	7,7	1,3	-	-	-

* obligatoriska nyckeltal



Dokument-ID 092221155575632157 44 Signerat BH, EM, LS, MDS, BM, LN, PJ

Förklaring till nyckeltal

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

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

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

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

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:
Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

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

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

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

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

Dokument-ID 092221155575632157 44 Signerat BH, EM, LS, MDS, BM, LN, PJ

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems-insatser	**Underhålls- fond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**
Belopp vid årets början	999 956	1 977 300	23 231 873	2 516 179
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			2 516 179	−2 516 179
Reservering underhållsfond		372 000	−372 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−29 395	29 395	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0			
Överföring från uppskrivningsfonden			0	
Årets resultat				1 558 276
Vid årets slut	**999 956**	**2 319 905**	**25 405 447**	**1 558 276**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	25 748 052
Årets resultat	1 558 276
Årets fondreservering enligt stadgarna	−372 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	29 395
Summa	**26 963 724**
Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:	
Att balansera i ny räkning i kr	**26 963 724**

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

Dokument-ID 092221155575632157 44 Signerat BH, EM, LS, MDS, BM, LN, PJ

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 232 874	8 802 867
Övriga rörelseintäkter	Not 3	150 572	162 036
Summa		**9 383 446**	**8 964 903**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−4 950 083	−4 879 598
Övriga externa kostnader	Not 5	−888 490	−886 726
Personalkostnader	Not 6	−217 754	−188 359
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−711 363	−717 981
Summa rörelsekostnader		**−6 767 690**	**−6 672 663**
Rörelseresultat		**2 615 756**	**2 292 240**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	191 500	304 410
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−1 248 980	−80 470
Summa finansiella poster		**−1 057 480**	**223 940**
Resultat efter finansiella poster		**1 558 276**	**2 516 179**
Årets resultat		**1 558 276**	**2 516 179**

Dokument-ID 092221155575632157 44 Signerat BH, EM, LS, MDS, BM, LN, PJ

Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	12 878 209	13 534 832
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	589 943	644 683
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	68 187 275	13 522 000
Summa materiella anläggningstillgångar		**81 655 427**	**27 701 515**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	2 638 000	2 638 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**2 638 000**	**2 638 000**
Summa anläggningstillgångar		**84 293 427**	**30 339 515**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	87 682	38 869
Övriga fordringar	Not 15	5 614	317
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	480 930	496 806
Summa kortfristiga fordringar		**574 225**	**535 992**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	14 390 968	14 344 974
Summa kassa och bank		**14 390 968**	**14 344 974**
Summa omsättningstillgångar		**14 965 194**	**14 880 966**
Summa tillgångar		**99 258 621**	**45 220 481**

Dokument-ID 092221155575632157 44 Signerat BH, EM, LS, MDS, BM, LN, PJ

Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		964 956	964 956
Fond för yttre underhåll		2 319 905	1 977 300
Summa bundet eget kapital		**3 284 861**	**2 942 256**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		25 405 447	23 231 873
Årets resultat		1 558 276	2 516 179
Summa fritt eget kapital		**26 963 724**	**25 748 052**
Summa eget kapital		**30 248 585**	**28 690 308**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	53 981 750	10 890 000
Summa långfristiga skulder		**53 981 750**	**10 890 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	12 712 250	110 000
Leverantörsskulder	Not 19	72 596	3 444 567
Skatteskulder	Not 20	28 034	20 902
Övriga skulder	Not 21	850 400	1 014 489
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 365 006	1 050 214
Summa kortfristiga skulder		**15 028 286**	**5 640 172**
Summa eget kapital och skulder		**99 258 621**	**45 220 481**

Dokument-ID 092221155575632157 44 Signerat BH, EM, LS, MDS, BM, LN, PJ

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 615 756	2 292 240
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	711 363	717 981
	3 327 119	**3 010 220**
Erhållen ränta	285 301	238 231
Erlagd ränta	−1 002 881	−354
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**2 609 539**	**3 248 097**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−132 034	−53 856
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	−3 460 235	2 383 010
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**−982 730**	**5 577 251**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	−6 820 000
Investeringar i pågående byggnation	−54 665 275	−6 866 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**−54 665 275**	**−13 686 000**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−306 000	0
Upptagna lån	56 000 000	11 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**55 694 000**	**11 000 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	45 995	2 891 251
Likvida medel vid årets början	14 344 974	11 453 723
Likvida medel vid årets slut	14 390 968	14 344 974
Kassa och Bank BR	14 390 968	14 344 974

Dokument-ID 092221155575632157 44 Signerat BH, EM, LS, MDS, BM, LN, PJ

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

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.

Dokument-ID 092221155575632157 44 Signerat BH, EM, LS, MDS, BM, LN, PJ

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
Balkonger	Linjär	10-80 år
Dörrar	Linjär	4-40 år
Installationer	Linjär	30-50 år
Fasader	Linjär	10-60 år
Fönster	Linjär	30-75 år
Hissar	Linjär	30-50 år
Ytskikt och maskinell utrustning	Linjär	4-20 år
Byggnadsinventarier	Linjär	5-20 år
Specialanpassningar	Linjär	15-45 år
Stomme	Linjär	80-150 år
Tak	Linjär	30-50 år
Tvättstugeanpassningar	Linjär	10-35 år
Vatten och avlopp	Linjär	2-50 år
Värmesystem	Linjär	45-50 år
Installationer	Linjär	5-15 år
Inventarier	Linjär	5-10 år
Inventarier och verktyg	Linjär	5-50 år
Markanläggningar	Linjär	20-45 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Dokument-ID 092221155575632157 44 Signerat BH, EM, LS, MDS, BM, LN, PJ

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Årsavgifter, bostäder	8 798 365	8 377 996
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	−134 398	−134 398
Hyror, bostäder	57 768	55 018
Hyror, lokaler	89 158	90 891
Hyror, garage	281 400	281 470
Hyror, p-platser	150 000	148 200
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	−8 326	−8 181
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	−4 550	−2 100
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−15 860	−17 246
Elavgifter-Laddstolpar	19 317	11 217
Summa nettoomsättning	**9 232 874**	**8 802 867**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Övriga lokalintäkter	3 000	3 000
Övriga ersättningar, pantförskrivningsavgifter, överlåtelseavgift, andrahandsuthyrning	88 715	93 988
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−3	−6
Övriga rörelseintäkter skånsk parkering	58 860	41 854
Försäkringsersättningar	0	23 200
Summa övriga rörelseintäkter	**150 572**	**162 036**

Dokument-ID 092221155575632157 44 Signerat BH, EM, LS, MDS, BM, LN, PJ

Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	−29 393	−64 689
Reparationer	−117 923	−256 451
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−259 672	−246 710
Försäkringspremier	−216 486	−189 314
Kabel- och digital-TV	−368 140	−372 153
Återbäring från Riksbyggen	7 500	2 500
Systematiskt brandskyddsarbete	−15 373	−12 419
Serviceavtal	−44 950	−53 561
Obligatoriska besiktningar	−35 745	−5 625
Snö- och halkbekämpning	−73 983	−73 751
Statuskontroll	−21 502	−63 776
Förbrukningsinventarier	−74 674	−71 697
Vatten	−685 909	−546 437
Fastighetsel	−318 910	−327 913
Uppvärmning	−1 005 609	−906 420
Sophantering och återvinning	−128 839	−185 164
Förvaltningsarvode drift	−1 560 475	−1 506 017
Summa driftskostnader	**−4 950 083**	**−4 879 598**

Dokument-ID 092221155575632157 44 Signerat BH, EM, LS, MDS, BM, LN, PJ

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode administration	−767 952	−731 886
IT-kostnader	−16 944	−13 733
Arvode, yrkesrevisorer	−23 875	−18 875
Övriga förvaltningskostnader	−15 813	−28 126
Kreditupplysningar	−7 447	−6 899
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−32 207	−38 363
Kontorsmateriel	0	−15 091
Telefon och porto	−7 738	−16 265
Konstaterade förluster hyror/avgifter	−359	0
Medlems- och föreningsavgifter	−8 970	−8 970
Bankkostnader	−5 140	−4 494
Övriga externa kostnader	−2 045	−4 025
Summa övriga externa kostnader	**−888 490**	**−886 726**

Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Styrelsearvoden	−80 896	−82 544
Sammanträdesarvoden	−76 000	−52 775
Övriga ersättningar	0	−3 332
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−5 775	−4 723
Övriga kostnadsersättningar	−3 217	−2 032
Övriga personalkostnader	0	−240
Sociala kostnader	−51 866	−42 713
Summa personalkostnader	**−217 754**	**−188 359**

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

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Avskrivning Byggnader	−630 595	−637 213
Avskrivning Markanläggningar	−26 028	−26 028
Avskrivning Installationer	−54 740	−54 740
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−711 363**	**−717 981**

Dokument-ID 092221155575632157 44 Signerat BH, EM, LS, MDS, BM, LN, PJ

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	190 901	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	302 732
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	546	1 516
Övriga ränteintäkter	52	162
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**191 500**	**304 410**

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	−1 248 980	−80 116
Övriga räntekostnader	0	−354
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−1 248 980**	**−80 470**

Dokument-ID 092221155575632157 44 Signerat BH, EM, LS, MDS, BM, LN, PJ

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader	29 870 700	23 050 700
Mark	2 300 000	2 300 000
Markanläggning	497 341	497 341
Bidrag laddstolpar (markanläggning)	−60 000	−60 000
	32 608 041	**25 788 041**
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	6 820 000
		6 820 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**32 608 041**	**32 608 041**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-18 975 108	−18 337 895
Markanläggningar	-98 102	−72 074
	-19 073 210	**−18 409 969**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−630 595	−637 213
Årets avskrivning markanläggningar	−26 028	−26 028
	-656 623	**−663 241**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-19 729 833**	**−19 073 210**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**12 878 208**	**6 714 831**
Varav		
Byggnader	10 264 997	4 075 592
Mark	2 300 000	2 300 000
Markanläggningar	313 211	339 239
Taxeringsvärden		
Bostäder	105 000 000	140 000 000
Lokaler	2 176 000	2 177 000
Totalt taxeringsvärde	**107 176 000**	**142 177 000**
varav byggnader	*70 184 000*	*100 020 000*
varav mark	*36 992 000*	*42 157 000*

Dokument-ID 092221155575632157 44 Signerat BH, EM, LS, MDS, BM, LN, PJ

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	470 495	470 495
Installationer	807 760	807 760
	1 278 255	**1 278 255**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**1 278 255**	**1 278 255**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	−470 495	−470 495
Installationer	−163 077	−108 337
	−633 572	**−578 832**
Årets avskrivningar		
Installationer	−54 740	−54 740
	−54 740	**−54 740**
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	−470 495	−470 495
Installationer	−217 817	−163 077
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−688 312**	**−633 572**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**589 943**	**644 683**
Varav		
Installationer	589 943	644 683

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-08-31	2024-08-31
Kulvertbyte	0	6 820 000
Omklassificering till byggnad	0	-6 820 000
Stambyte	68 187 275	13 522 000
Vid årets slut	**68 187 275**	**13 522 000**

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-08-31	2024-08-31
Garantikapitalbevis i Riksbyggens intresseförening, 500 kr á 5 276 andelar	2 638 000	2 638 000
Summa resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav	**2 638 000**	**2 638 000**

Dokument-ID 092221155575632157 44 Signerat BH, EM, LS, MDS, BM, LN, PJ

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	32 230	38 869
Kundfordringar	55 452	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**87 682**	**38 869**

Not 15 Övriga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Skattekonto	369	317
Andra kortfristiga fordringar	5 245	0
Summa övriga fordringar	**5 614**	**317**

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna ränteintäkter	109 930	203 731
Förutbetalda försäkringspremier	74 835	66 816
Förutbetalt förvaltningsarvode	202 541	187 062
Förutbetald kabel-tv-avgift	30 389	30 335
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 293	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	60 942	8 862
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**480 930**	**496 806**

Not 17 Kassa och bank

	2025-08-31	2024-08-31
Bankmedel	9 242 074	8 957 372
Transaktionskonto	5 148 894	5 387 602
Summa kassa och bank	**14 390 968**	**14 344 974**

Dokument-ID 092221155575632157 44 Signerat BH, EM, LS, MDS, BM, LN, PJ

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	66 694 000	11 000 000
Nästa års amortering och omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	−12 712 250	−110 000
Långfristig skuld vid årets slut	**53 981 750**	**10 890 000**

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,99%	2025-09-25	0,00	12 500 000,00	93 750,00	12 406 250,00
SWEDBANK	3,45%	2027-05-25	11 000 000,00	0,00	110 000,00	10 890 000,00
SWEDBANK	2,72%	2027-11-25	0,00	12 800 000,00	64 000,00	12 736 000,00
SWEDBANK	2,86%	2028-03-24	0,00	15 300 000,00	38 250,00	15 261 750,00
SWEDBANK	2,58%	2028-05-24	0,00	15 400 000,00	0,00	15 400 000,00
Summa			**11 000 000,00**	**56 000 000,00**	**306 000,00**	**66 694 000,00**

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 12 712 250 kr som kortfristig skuld. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 306 000 kr och 12 406 250 kr omförhandlas varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.
Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.
Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 19 Leverantörsskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Leverantörsskulder	64 673	3 444 567
Ej reskontraförda leverantörsskulder	7 923	0
Summa leverantörsskulder	**72 596**	**3 444 567**

Not 20 Skatteskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Skatteskulder	506 382	246 710
Debiterad preliminärskatt	−478 348	−225 808
Summa skatteskulder	**28 034**	**20 902**

Not 21 Övriga skulder

	2025-08-31	2024-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	819 707	1 000 011
Skuld för moms	30 574	14 475
Skuld sociala avgifter och skatter	0	4
Clearing	119	0
Summa övriga skulder	**850 400**	**1 014 489**

Dokument-ID 092221155575632157 44 Signerat BH, EM, LS, MDS, BM, LN, PJ

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna sociala avgifter	51 111	42 802
Upplupna räntekostnader	326 215	80 116
Upplupna elkostnader	25 447	23 230
Upplupna värmekostnader	34 851	33 111
Upplupna styrelsearvoden	156 847	145 407
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	11 589
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	199	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	770 337	713 959
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 365 006**	**1 050 214**

Not 23 Ställda säkerheter	**2025-08-31**	**2024-08-31**
Företagsinteckning	21 543 000	21 543 000

Not 24 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Dokument-ID 092221155575632157 44 Signerat BH, EM, LS, MDS, BM, LN, PJ

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 12 november 2026.

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande	Namnförtydligande, datum för undertecknande
Emir Mehmedovic,	My De Silva,
Namnförtydligande, datum för undertecknande	Namnförtydligande, datum för undertecknande
Brian Hansen,	Leo Sciacca,
Namnförtydligande, datum för undertecknande	
Bojan Matejevic,	

Vår revisionsberättelse har lämnats

Azets revision och rådgivning

Per Jacobsson Auktoriserad revisor	Linda Nilsson Förtroendevald revisor

Dokument-ID 092221155575632157 44 Signerat BH, EM, LS, MDS, BM, LN, PJ

Verifikat

Dokument-ID 09222115557563215744

Dokument

Årsredovisning 2024-2025
Huvuddokument
27 sidor
Startades 2025-11-25 13:37:41 CET (+0100) av Anna Brunbäck (AB)
Färdigställt 2025-12-03 10:38:18 CET (+0100)

Initierare

Anna Brunbäck (AB)
Riksbyggen
anna.brunback@riksbyggen.se
+46708384337

Signerare

Brian Hansen (BH)
brian.hansen@byggnads.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BRIAN HANSEN"
Signerade 2025-11-26 10:08:04 CET (+0100)

Emir Mehmedovic (EM)
emirmehb@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EMIR MEHMEDOVIC"
Signerade 2025-11-25 13:45:24 CET (+0100)

Leo Sciacca (LS)
leo.sciacca@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LEO SCIACCA"
Signerade 2025-11-25 13:43:51 CET (+0100)

My De Silva (MDS)
mysan1011@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MY DE SILVA"
Signerade 2025-11-28 14:52:24 CET (+0100)

Verifikat

Dokument-ID 09222115557563215744

Bojan Matejevic (BM)
bojan.matejevic@riksbyggen.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BOJAN MATEJEVIC"
Signerade 2025-11-25 13:39:02 CET (+0100)

Linda Nilsson (LN)
linda80nilsson@hotmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LINDA NILSSON"
Signerade 2025-12-03 10:38:18 CET (+0100)

Per Jacobsson (PJ)
per.jacobsson@azets.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Åke Henning Jakobsson"
Signerade 2025-12-02 13:26:18 CET (+0100)

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 Helsingborgshus 21, org.nr 743000-3520

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Helsingborgshus 21 för räkenskapsåret 2024-09-01 till 2025-08-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad PYPY med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen. Årsredovisningen för föregående räkenskapsår har inte varit föremål för revision och någon revision av jämförelsetalen i årsredovisningen för innevarande år har därmed inte utförts.

Styrelsens ansvar

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

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Penneo dokumentnyckel: PRSBK-S70BY-0RNGE-3TWM7-BUNXQ-WVSWB

Den förtroendevalda revisorns ansvar
Vi har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Helsingborghus 21 för räkenskapsåret 2024-09-01 till 2025-08-31 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 avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt som registrerat revisionsbolag fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

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

Revisorns ansvar
Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt (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.

Helsingborg den dag som framgår av elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Per Jacobsson
Auktoriserad revisor

Linda Nilsson
Förtroendevald revisor

Penneo dokumentnyckel: PRSBK-S70BY-0RNGE-3TWM7-BUNXQ-WVSWB

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Per Åke Henning Jakobsson
Undertecknare
Serienummer: 637048b8b817bd[…]d59bf0752a118
IP: 98.128.xxx.xxx
2025-12-02 12:39:26 UTC

LINDA NILSSON
Undertecknare
Serienummer: c73c9e00bea4a2[…]72c3a0cf0004a
IP: 116.58.xxx.xxx
2025-12-05 13:24:48 UTC

Penneo dokumentnyckel: PRSBK-S70BY-0RNGE-3TWM7-BUNXQ-WVSWB

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

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 obegränsadtid. 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 skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

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

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

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

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

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

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

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.
För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.
Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.
Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Helsingborgshus nr 21

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Helsingborgshus nr 21 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