

Årsredovisning

Riksbyggen BRF
Helsingborgshus nr 32
Org nr: 716407-0356

2024-09-01 – 2025-08-31



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF
Helsingborgshus nr 32 får härmed
upprätta årsredovisning för
räkensårsåret

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

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år, vilket främst förklaras med att föreningen övergått till redovisning enligt K3-regelverket. Denna övergång har medfört högre avskrivningar på anläggningar vilket påverkar resultatet.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat något. Reparations- och vattenkostnader har ökat medan underhålls- och elkostnader har minskat.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 69% till 29%.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 994 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 425 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Amerika Norra 55 i Helsingborgs kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 57 lägenheter uppförda. Byggnaden är uppförd 1985. Fastighetens adress är Hantverkargatan 28-34 i Helsingborgs stad.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
0	19	30	4	4	0	57

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Förråd	Garage	P-platser
0	3	0	0

Total tomtarea	5 756 m ²
Bostäder bostadsrätt	4 614 m ²
Total bostadsarea	4 614 m ²
Lokaler	30 m ²
Total lokalarea	30 m ²
Årets taxeringsvärde	104 054 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	98 000 000 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 310 tkr och planerat underhåll för 66 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.

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.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 369 tkr/år. Underhållsplanen uppdaterades senast i maj 2025.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 5 301 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 530 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 345 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	
Beskrivning	År
Fasad, fönster,balkong	2009/2010
Fläktar	2010/2011
Driftövervakning	2011/2012
Fläktar	2013/2014
Lekplats	2014/2015
Byte av torktumlare och torkskåp	2015/2016
Underhåll uterum	2015/2016
Byte tvättutrustning	2016/2017
Uppdatering taggsystem	2016/2017
Byte av lägenhetsdörrar och postboxar	2018/2019
Byte av armaturer	2019/2020
Uppsättning lekstuga och stenläggning	2019/2020
Underhåll av entrédörrar	2019/2020
Byte av stuprör och betonglagning vägg	2020/2021
Installationer av utrymningslarm och belysning	2020/2021
Målning av trapphus	2020/2021
Underhåll av innergård	2020/2021
Gemensamma utrymmen -Målning i källaren	2022/2023
Installationer - Installationer bevakningskameror	2022/2023
Målning källarförråd, miljörum, cykelrum	2023/2024

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt – Rensing rännor, underhåll entretak	41 953
Övrigt	24 269

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elvis Mujagic	Ordförande	2025/2026
Kent Gideback	Sekreterare	2026/2027
Agneta Svensson	Vice ordförande	2025/2026
Ingrid Haakon	Ledamot	2026/2027
Fadi Chaabi	Ledamot	Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carsten Sködt	Suppleant	2025/2026
Lars-Erik Svensson	Suppleant	2025/2026
Tobias Lilja	Suppleant	2025/2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ben Mahajezadeh-Heidari	Auktoriserad revisor Förtroendevald	2025/2026
Ahmet Tutay	revisor	2026/2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sadeta Agovic	2025/2026
Vera Novakovska	2025/2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen övergått till K3-regelverket. Övergången har inneburit förändrade redovisningsprinciper vilket påverkat årets resultat negativt.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 78 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 79 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-09-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höjning med 10 % på årsavgift från och med 2025-09-01

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 843 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

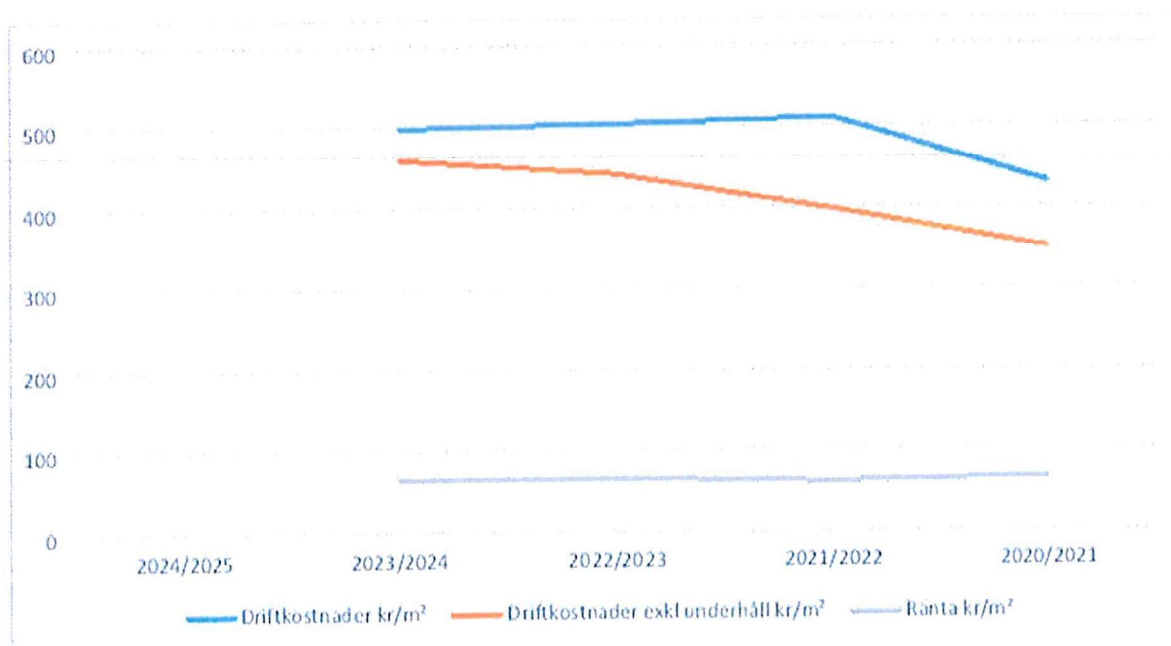
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	3 920	3 710	3 623	3 622	3 621
Rörelsens intäkter	3 929	3 720	3 630	3 639	3 642
Resultat efter finansiella poster*	-569	-91	-123	-145	205
Årets resultat	-569	-	-123	-145	205
Resultat exkl avskrivningar	425	503	380	349	675
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	80	-1 124	-1 245	-1 127	-127
Balansomslutning	26 667	26 652	26 846	27 147	27 375
Årets kassaflöde	-3 079	275	166	28	453
Soliditet %*	11	13	13	13	14
Likviditet %	29	69	326	320	30
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	100	100	100	99	99
Avgifts- hyresbortfall %	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	850	803	784	784	784
Driftkostnader kr/kvm	509	498	507	511	432
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	494	459	445	399	351
Energikostnad kr/kvm*	190	177	168	155	143
Underhållsfond kr/kvm	1 498	1 437	1 126	838	632
Reservering till underhållsfond kr/kvm	74	350	350	318	173
Sparande kr/kvm*	105	128	143	187	226
Ränta kr/kvm	95	67	66	62	67
Skuldsättning kr/kvm*	4 984	4 821	4 873	4 926	4 967
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 017	4 853	4 906	4 959	5 000
Räntekänslighet %*	5,9	6,0	6,3	6,3	6,4

* 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/jämförelseförande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 512 996			6 676 512	-4 713 997	-90 544
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut						
Disposition enl. årsstämmobeslut					-90 544	90 544
Reservering underhållsfond				345 000	-345 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-66 222	66 222	
Nya insatser och upplåtelseavgifter						
Överföring från uppskrivningsfonden						
Årets resultat						-568 943
Vid årets slut	1 512 996			6 955 290	-5 083 319	-568 943

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 804 541
Årets resultat	-568 943
Årets fondreservering enligt stadgarna	-345 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	66 222
Summa	-5 652 263

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 5 652 263**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 919 692	3 709 568
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 404	10 041
Summa		3 929 096	3 719 609
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 361 764	-2 315 239
Övriga externa kostnader	Not 5	-494 097	-544 403
Personalkostnader	Not 6	-248 515	-260 376
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-993 660	-502 799
Summa rörelsekostnader		-4 098 036	-3 622 818
Rörelseresultat		-168 940	96 791
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	59 644	139 526
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-459 647	-326 861
Summa finansiella poster		-400 003	-187 335
Resultat efter finansiella poster		-568 943	-90 544
Årets resultat		-568 943	-90 544

Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	23 711 848	20 493 100
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	179 105	87 819
Summa materiella anläggningstillgångar		23 890 954	20 580 919
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	85 500	85 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		85 500	85 500
Summa anläggningstillgångar		23 976 454	20 666 419
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		10 934	130
Övriga fordringar	Not 13	28 878	158 892
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	102 349	199 258
Summa kortfristiga fordringar		142 161	358 280
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 548 539	5 627 631
Summa kassa och bank		2 548 539	5 627 631
Summa omsättningstillgångar		2 690 700	5 985 911
Summa tillgångar		26 667 154	26 652 330

Balansräkning

Belopp i kr	2025-08-31	2024-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	1 512 996	1 512 996	
Fond för yttre underhåll	6 955 291	6 676 512	
Summa bundet eget kapital	8 468 287	8 189 508	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-5 083 320	-4 713 997	
Årets resultat	-568 943	-90 544	
Summa fritt eget kapital	-5 652 263	-4 804 541	
Summa eget kapital	2 816 024	3 384 967	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	14 499 881	14 549 881
Summa långfristiga skulder		14 499 881	14 549 881
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	8 648 075	7 841 775
Leverantörsskulder	Not 17	81 570	259 351
Övriga skulder	Not 18	4 727	10 037
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	616 878	606 320
Summa kortfristiga skulder		9 351 250	8 717 482
Summa eget kapital och skulder		26 667 154	26 652 330

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-168 940	96 791
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	993 660	502 799
	824 720	599 591
Erhållen ränta	127 208	107 328
Erlagd ränta	-467 038	-327 386
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	484 890	379 533
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	148 555	-2 072
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-165 142	141 223
Kassaflöde från den löpande verksamheten	468 303	518 683
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-4 160 945	0
Investeringar i inventarier	-142 750	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 303 695	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-243 700	-243 700
Upptagna lån	1 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	756 300	-243 700
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-3 079 092	274 983
Likvida medel vid årets början	5 627 631	5 352 648
Likvida medel vid årets slut	2 548 539	5 627 631
Kassa och Bank BR	2 548 539	5 627 631

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 intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Nettoomsättningen omfattar årsavgifter från medlemmar och hyra från lokaler.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Balkonger	Linjär	42
Dörrar	Linjär	27
Elinstallationer	Linjär	46
Fasad	Linjär	39
Fönster	Linjär	50
Hissar	Linjär	40
Inre ytskikt	Linjär	39
Stomme	Linjär	120
Tak	Linjär	44
Tvättstugeutrustning	Linjär	14
Vatten och avlopp	Linjär	54
Ventilation	Linjär	30
Värmesystem	Linjär	31
Installationer	Linjär	20
Markanläggningar	Linjär	21

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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	3 913 092	3 702 968
Hyror, lokaler	11 400	11 400
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-4 800	-4 800
Summa nettoomsättning	3 919 692	3 709 568

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Övriga ersättningar	8 180	9 574
Övriga rörelseintäkter	1 229	480
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-13
Summa övriga rörelseintäkter	9 404	10 041

Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	-66 222	-182 401
Reparationer	-309 797	-182 534
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-98 808	-92 910
Försäkringspremier	-90 937	-79 523
Kabel- och digital-TV	-150 747	-162 788
Återbäring från Riksbyggen	1 400	500
Systematiskt brandskyddsarbete	-22 497	-22 335
Serviceavtal	-38 163	-18 767
Obligatoriska besiktningar	-100 524	-183 138
Bevakningskostnader	-32 339	-31 994
Snö- och halkbekämpning	-12 522	-27 572
Statuskontroll	-24 348	-34 098
Förbrukningsinventarier	-176 846	-68 639
Fordons- och maskinkostnader	-2 329	0
Vatten	-298 144	-230 284
Fastighetsel	-195 098	-209 376
Uppvärmning	-388 429	-381 912
Sophantering och återvinning	-68 807	-82 688
Förvaltningsarvode drift	-286 607	-324 779
Summa driftskostnader	-2 361 764	-2 315 239

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode administration	-274 441	-280 532
IT-kostnader	-17 060	-6 338
Arvode, yrkesrevisorer	-20 125	-18 500
Övriga förvaltningskostnader	-77 935	-23 650
Kreditupplysningar	-2 921	-600
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 805	-12 317
Representation	-36 233	0
Kontorsmateriel	-5 670	-5 321
Telefon och porto	-2 434	-9 735
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-13	0
Medlems- och föreningsavgifter	-3 705	-3 705
Bankkostnader	-3 198	-3 486
Övriga externa kostnader	-41 558	-180 219
Summa övriga externa kostnader	-494 097	-544 403

Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Styrelsearvoden	-90 000	-70 000
Sammanträdesarvoden	-58 869	-103 813
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-42 000	-43 000
Övriga kostnadsersättningar	-16 800	0
Sociala kostnader	-40 846	-43 564
Summa personalkostnader	-248 515	-260 376

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

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Avskrivning Byggnader	-928 598	-396 487
Avskrivning Markanläggningar	-13 599	-13 599
Avskrivningar Tillkommande utgifter	0	-41 403
Avskrivning Maskiner och inventarier	-13 815	-18 419
Avskrivning Installationer	-37 649	-32 891
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-993 660	-502 799

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-09-01	2023-09-01
	2025-08-31	2024-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	58 676	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	135 838
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	84	37
Övriga ränteintäkter	884	3 651
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	59 644	139 526

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-09-01	2023-09-01
	2025-08-31	2024-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-439 122	-313 252
Övriga räntekostnader	0	-385
Övriga finansiella kostnader	-20 525	-13 224
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-459 647	-326 861

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader	28 424 393	28 424 393
Mark	2 200 000	2 200 000
Standardförbättringar	1 321 964	1 321 964
Anslutningsavgifter	105 330	105 330
Markanläggning	284 439	284 439
Markinventarier	2 093	2 093
	32 338 219	32 338 219
Omklassificering anskaffningsvärden i samband med övergång till K3		
Byggnader	1 321 964	0
Standardförbättringar	-1 321 964	0
	0	0
Årets anskaffningar		
Byggnader (Hissar)	4 160 945	0
	4 160 945	0
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader	-1 392 194	0
	-1 392 194	0
	35 106 970	32 338 219
Summa anskaffningsvärde vid årets slut		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-10 596 422	-10 199 935
Anslutningsavgifter	-105 330	-105 330
Standardförbättringar	-995 655	-954 252
Markanläggningar	-145 619	-130 021
Markinventarier	-2 093	-2 093
	-11 845 120	-11 393 631
Omklassificering avskrivningar i samband med övergång till K3		
Byggnader	-995 655	0
Standardförbättringar	995 655	0
	0	0
Aterföring ackumulerade avskrivningar		
Byggnader	1 392 194	0
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-928 598	-396 487
Årets avskrivning Standardförbättringar	0	-41 403
Årets avskrivning markanläggningar	-13 599	-13 599
	-942 196	-451 489
	-11 395 122	-11 845 120
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut		
Restvärde enligt plan vid årets slut		
	23 711 848	20 493 099

Varav		
Byggnader	21 386 628	19 017 432
Mark	2 200 000	2 200 000
Standardförbättringar	0	450 520
Markanläggningar	125 221	179 615
Taxeringsvärden		
Bostäder	104 000 000	98 000 000
Totalt taxeringsvärde	104 054 000	98 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>65 054 000</i>	<i>62 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>39 000 000</i>	<i>36 000 000</i>
Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar		
Anskaffningsvärden	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	109 165	109 165
Installationer	164 455	164 455
	273 620	273 620
Årets anskaffningar		
Installationer (porttelefon)	142 750	0
	142 750	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	416 370	273 620
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-95 351	-76 931
Installationer	-90 450	-49 336
	-185 801	-134 490
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-13 815	-18 419
Installationer	-37 649	-32 891
	-51 464	-51 310
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-237 265	-185 800
Restvärde enligt plan vid årets slut	179 105	87 819
Varav		
Inventarier och verktyg	0	13 815
Installationer	179 105	74 005

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-08-31	2024-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	85 500	85 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	85 500	85 500

Not 13 Övriga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Skattefordringar	225	6 123
Skattekonto	28 653	152 769
Summa övriga fordringar	28 878	158 892

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna ränteintäkter	23 852	91 416
Förutbetalda försäkringspremier	31 435	28 067
Förutbetalt förvaltningsarvode	30 066	25 654
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 469	12 530
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	488	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 040	41 591
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	102 349	199 258

Not 15 Kassa och bank

	2025-08-31	2024-08-31
Handkassa	56	56
Bankmedel	1 645 489	4 019 249
Transaktionskonto	902 995	1 608 327
Summa kassa och bank	2 548 539	5 627 631

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	23 147 956	22 391 656
Lån som förfaller inom 12 månader	-8 404 375	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-243 700	-7 841 775
Långfristig skuld vid årets slut	14 499 881	14 549 881

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,62%	2024-11-25	7 031 775,00	-6 993 350,00	38 425,00	0,00
SWEDBANK	2,64%	2025-11-28	0,00	6 993 350,00	115 275,00	6 878 075,00
SWEDBANK	2,91%	2025-12-28	760 000,00	0,00	40 000,00	720 000,00
SWEDBANK	2,69%	2025-12-28	0,00	1 000 000,00	0,00	1 000 000,00
SWEDBANK	1,62%	2029-06-20	6 191 839,00	0,00	0,00	6 191 839,00
SWEDBANK	1,33%	2029-11-23	8 408 042,00	0,00	50 000,00	8 358 042,00
Summa			22 391 656,00	1 000 000,00	243 700,00	23 147 956,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 243 700 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 243 700 kr årligen

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbank lån om 6 878 075 kr; 720 000 kr och 1 000 000kr 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 17 Leverantörsskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Leverantörsskulder	81 570	70 428
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	188 923
Summa leverantörsskulder	81 570	259 351

Not 18 Övriga skulder

	2025-08-31	2024-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	4 727	4 727
Clearing	0	5 310
Summa övriga skulder	4 727	10 037

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna löner	50 400	0
Upplupna sociala avgifter	40 847	43 566
Upplupna räntekostnader	38 645	46 036
Upplupna elkostnader	16 594	15 552
Upplupna värmekostnader	13 501	13 968
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	5 194	0
Upplupna styrelsearvoden	148 869	216 813
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 028	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	3 705
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	301 800	266 680
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	616 878	606 320

Not 20 Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Företagsinteckning	29 600 000	27 941 000

Not 21 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser	Inga	Inga
--	------	------

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2025-12-16

Styrelsens undertecknande av årsredovisningen

Elvis Mujagic 18/1-26

Elvis Mujagic, datum för undertecknande

Kent Gideback 18/1-26

Kent Gideback, datum för undertecknande

Agneta Svensson 18/1-26

Agneta Svensson, datum för undertecknande

Ingrid Haakon 18/1-26

Ingrid Haakon, datum för undertecknande

Fadi Chaabi 5/2-26

Fadi Chaabi, datum för undertecknande

Vår revisionsberättelse har lämnats

2/2 - 2026

Ben Mahajzadeh-Heidari

Ben Mahajzadeh-Heidari, datum för undertecknande
Auktoriserad revisor

Ahmet Tutay 18/1-26

Ahmet Tutay, datum för undertecknande
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen BRF Helsingborgshus nr 32

Org.nr 716407-0356

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen BRF Helsingborgshus nr 32 för räkenskapsåret 2024-09-01 – 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 2025-08-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2024, har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2024-11-27 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

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 revisionsred 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 BRF Helsingborgshus nr 32 för räkenskapsåret 2024-09-01 – 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnitten *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

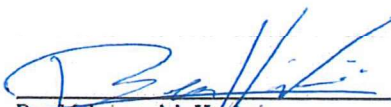
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 ersättningskyldighet 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.

Vår revisionsberättelse har lämnats den

2/2 - 2026


Ben Wahajezadeh-Hordari
Auktoriserad revisor


Ahmet Tutay
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighets- 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 förutbetalad 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 förutbetalad 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.

Riksbyggen BRF Helsingborgshus nr 32

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggen BRF
Helsingborgshus nr 32 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



