

Årsredovisning

Riksbyggen BRF
Helsingborgshus nr 4
Org nr: 743000-2019

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 4 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 1954. Nuvarande stadgar registrerades 2024.

Årets resultat är bättre jämfört med förgående år främst p.g.a. högre intäkter och lägre kostnader för underhåll.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med tidigare år p.g.a. lägre underhållskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 165% till 414%.

I resultatet ingår avskrivningar med 391 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 416 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Magdalena 1, Capella 6 och Hunden 9 i Helsingborgs Kommun. På fastigheterna finns 3 byggnader med 96 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1954. Fastigheternas adress är Ystadsgatan 12–18 i Helsingborg.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	15
2 rum och kök	69
3 rum och kök	9
4 rum och kök	3
Antal	96

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal garage	2	MC Garage
Antal garage	17	
Antal p-platser	29	

Total tomtarea	7 828 m ²
Bostäder bostadsrätt	5 361 m ²
Garagelokaler	647 m ²
Lokaler hyresrätt	38 m ²

Årets taxeringsvärde	62 155 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	67 759 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Butik	38	2027-12-31

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Skötsel och felanmälan
Riksbyggen	Driftövervakning
Luleå Energi och Öresundskraft	El & värme
Tele2 AB	Kabel-TV
NSR	Sophantering
NSVA	Vatten

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 487 tkr och planerat underhåll för 92 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i mars 2025 och visar på ett underhållsbehov 29 857 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 2 986 tkr och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 358 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

År	Kommentar
1999	Stambyte
2004	Säkerhetsdörrar
2006,2017	Tvättstugor & maskiner
2008-2009	Ytermiljö
2009	Bastu
2014	Tegelfogar
2015/2016	Underhållsspolning
2016/2017	Läggning av takpannor
2016/2017	Byte av ventiler
2017/2018	Balkongmålning och tvättstugeutrustning
2017/2018	Insallationer av ytterbelysning
2017/2018	Byte av garagedörrar & portar
2018/2019	Tvättstugeutrustning
2019/2020	Fasadfogning av samtliga huskroppar
2022	Underhållsspolning
2022/2023	Dränering av husgrunden
2023	Byte av styrutrustning/internet kabel
2023	Byte av torktumlare
2023/2024	Målningsarbete sockel, miljöhus samt portar
2023/2024	Markytor/plattsättning

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen – putsmålning källarlokal	24 375
Markytor – nya häckplantor	29 648
Övrigt	37 724

Planerat underhåll	År	Kommentar
Underhåll	2025/2026	Målning trapphus



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

Styrelse		
Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars Gagner	Ordförande	2026/2027
Ellinor Hagelborg	Ledamot	2025/2026
Gustav Johansson	Ledamot	2025/2026
Fadi Chaabi	Ledamot	Riksbyggen
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna Pettersson	Suppleant	2025/2026
Nathalie Nygren	Suppleant	2025/2026
Revisorer och övriga funktionärer		
Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ben Mahajerzadeh-Heidari	Auktoriserad revisor	2025/2026
Gunilla Johansson	Förtroendevald revisor	2025/2026
Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ingegärd Westergård	Valberedning	2025/2026
Katarina Alvin	Valberedning	2025/2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 115 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 19 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 121 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2024-10-01 då avgifterna höjdes med 9 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5 % från och med 2025-09-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 1 093 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

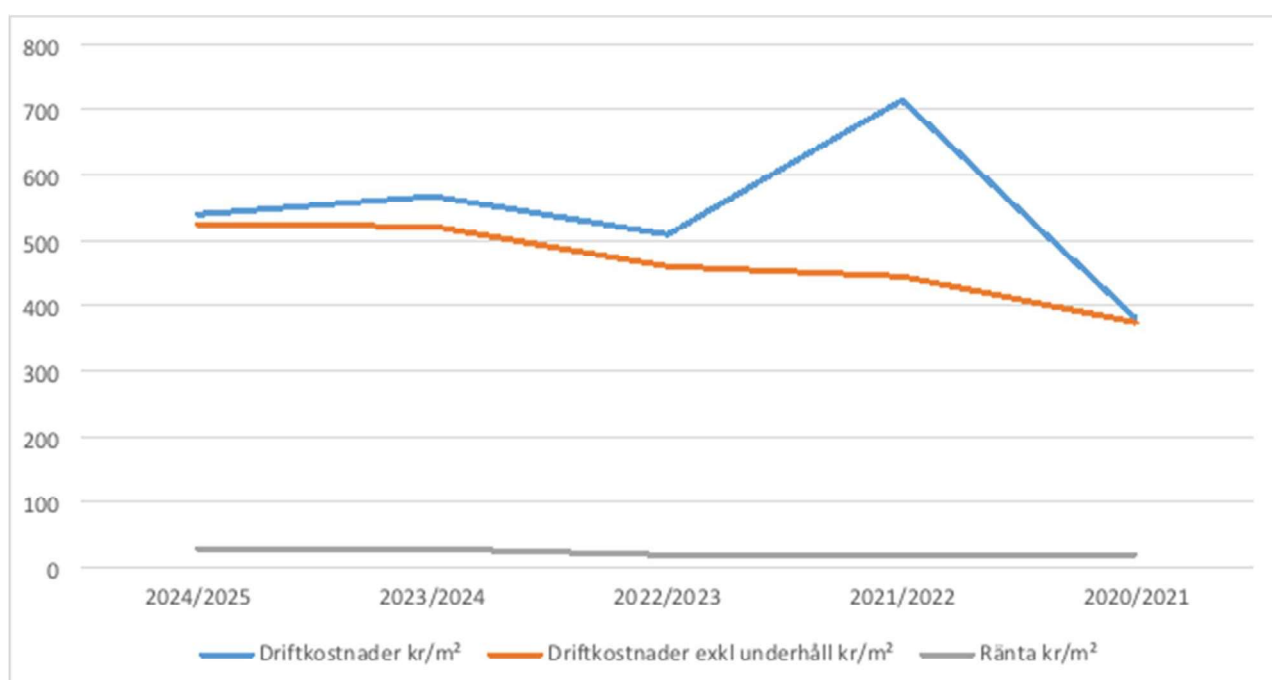


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	6 229	5 677	5 377	5 215	5 039
Rörelsens intäkter	6 414	5 700	5 464	5 255	5 058
Resultat efter finansiella poster*	2 025	1 112	1 320	-62	1 447
Årets resultat	2 025	1 112	1 320	-69	1 447
Resultat exkl avskrivningar	2 416	1 526	1 692	255	2 101
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	2 058	1 191	1 357	-18	1 846
Balansomslutning	19 535	17 427	16 419	15 227	13 878
Årets kassaflöde	1 839	1 339	-4 494	1 642	1 531
Soliditet %*	55	50	41	32	35
Likviditet %	414	165	131	443	1 148
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	98	94	95	95	96
Avgifts- hyresbortfall %	0,4	0,1	0,1	0,1	0,2
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 162	1 003	964	934	902
Driftkostnader kr/kvm	540	568	286	400	429
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	525	522	258	249	421
Energikostnad kr/kvm*	187	177	159	155	150
Underhållsfond kr/kvm	152	108	99	93	317
Reservering till underhållsfond kr/kvm	59	55	55	45	42
Sparande kr/kvm*	415	299	329	311	354
Ränta kr/kvm	27	28	9	9	20
Skuldsättning kr/kvm*	1 288	1 309	1 334	1 358	1 383
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 453	1 476	749	763	1 560
Räntekänslighet %*	1,2	1,5	1,6	1,6	1,7

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	136 449			654 949	6 864 730	1 111 777
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut						
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 111 777	-1 111 777
Reservering underhållsfond				358 000	-358 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-91 746	91 746	
Nya insatser och upplåtelseavgifter						
Överföring från uppskrivningsfonden					0	
Årets resultat						2 024 969
Vid årets slut	136 449			921 203	7 710 253	2 024 969

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	7 976 507
Årets resultat	2 024 969
Årets fondreservering enligt stadgarna	-358 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	91 746
Summa	9 735 222

Styrelsen
föreslår följande
disposition till
årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

9 735 222

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	6 229 428	5 676 628
Övriga rörelseintäkter	Not 3	184 839	23 325
Summa		6 414 267	5 699 953
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 264 680	-3 432 862
Övriga externa kostnader	Not 5	-621 269	-594 255
Personalkostnader	Not 6	-110 105	-119 754
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-390 707	-414 435
Summa rörelsekostnader		-4 386 761	-4 561 306
Rörelseresultat		2 027 506	1 138 648
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	164 130	139 920
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-166 721	-166 791
Summa finansiella poster		-2 592	-26 871
Resultat efter finansiella poster		2 024 914	1 111 777
Skatter			
Övriga skatter		55	0
Årets resultat		2 024 969	1 111 777



Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	9 564 093	9 627 750
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	155 200	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	148 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		9 867 293	9 627 750
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	598 500	598 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		598 500	598 500
Summa anläggningstillgångar		10 465 793	10 226 250
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		36	0
Övriga fordringar	Not 14	17 601	19 317
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	287 288	256 122
Summa kortfristiga fordringar		304 925	275 439
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	8 764 622	6 925 673
Summa kassa och bank		8 764 622	6 925 673
Summa omsättningstillgångar		9 069 547	7 200 711
Summa tillgångar		19 535 340	17 427 361



Balansräkning

Belopp i kr	2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	136 449	136 449
Fond för yttre underhåll	921 203	654 949
Summa bundet eget kapital	1 057 652	791 398
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	7 710 253	6 864 730
Årets resultat	2 024 969	1 111 777
Summa fritt eget kapital	9 735 222	7 976 507
Summa eget kapital	10 792 874	8 767 905
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	6 550 000
Summa långfristiga skulder	6 550 000	4 287 500
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	1 237 500
Leverantörsskulder	Not 18	233 064
Skatteskulder	Not 19	16 240
Övriga skulder	Not 20	43 068
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	662 594
Summa kortfristiga skulder	2 192 466	4 371 957
Summa eget kapital och skulder	19 535 340	17 427 361



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 027 506	1 138 648
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	390 707	414 435
Förändring inkomstskatt	55	
	2 418 268	1 553 083
Erhållen ränta	149 266	95 337
Erlagd ränta	-167 176	-171 845
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 400 358	1 476 575
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-15 023	-8 445
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	208 864	51 723
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 594 199	1 519 853
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-319 000	-31 144
Investeringar i inventarier	-163 250	0
Investeringar i pågående byggnation	-148 000	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-630 250	-31 144
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-125 000	-150 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-125 000	-150 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 838 949	1 338 709
Likvida medel vid årets början	6 925 673	5 586 963
Likvida medel vid årets slut	8 764 622	6 925 673
Kassa och Bank BR	8 764 622	6 925 673

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Fasader	Linjär	94
Tak	Linjär	47
Fönster	Linjär	66
Dörrar	Linjär	47
Tvättstugeanpassningar	Linjär	37
Vatteninstallationer	Linjär	90
Värmeinstallationer	Linjär	8
El installationer	Linjär	4
Styr & Reglerutrustning	Linjär	8
Ytskikt invändiga utrymmen	Linjär	16
Utemiljö	Linjär	47
Inventarier	Linjär	10
Dränering av husgrund	Linjär	50

Markvärdet 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	5 872 847	5 375 480
Hyror, lokaler	127 876	107 893
Hyror, garage	131 796	117 396
Hyror, p-platser	121 789	82 650
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-4 492	-6 614
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-7 630	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-12 758	-177
Summa nettoomsättning	6 229 428	5 676 628

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Övriga lokalintäkter	-5 000	-5 000
Övriga ersättningar	45 385	27 906
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-1
Övriga rörelseintäkter	840	420
Försäkringsersättningar	143 618	0
Summa övriga rörelseintäkter	184 839	23 325

Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	-91 746	-278 709
Reparationer	-486 581	-344 376
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-181 054	-170 070
Försäkringspremier	-112 795	-98 638
Kabel- och digital-TV	-193 769	-193 458
Återbäring från Riksbyggen	4 400	1 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-46 037	-20 244
Serviceavtal	-21 060	-26 954
Obligatoriska besiktningar	-3 500	-3 500
Bevakningskostnader	-5 306	0
Snö- och halkbekämpning	-47 225	-46 997
Statuskontroll	-6 841	-24 784
Förbrukningsinventarier	-4 789	-80 976
Vatten	-317 618	-281 173
Fastighetsel	-116 253	-137 559
Uppvärmning	-695 747	-653 891
Sophantering och återvinning	-86 968	-119 787
Förvaltningsarvode drift	-851 791	-953 247
Summa driftskostnader	-3 264 680	-3 432 862

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode administration	-523 074	-503 146
IT-kostnader	-3 245	-3 661
Arvode, yrkesrevisorer	-11 250	-18 125
Övriga förvaltningskostnader	-19 270	-29 506
Kreditupplysningar	-6 429	-999
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-35 124	-18 546
Kontorsmateriel	-546	-5 538
Konstaterade förluster hyror/avgifter	400	0
Medlems- och föreningsavgifter	-6 240	-6 240
Konsultarvoden	-3 472	0
Bankkostnader	-3 778	-4 215
Övriga externa kostnader	-9 242	-4 280
Summa övriga externa kostnader	-621 269	-594 255

Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Styrelsearvoden	-43 180	-87 900
Sammanträdesarvoden	-28 800	-3 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-16 680	-7 000
Övriga personalkostnader	-1 700	0
Sociala kostnader	-19 745	-21 654
Summa personalkostnader	-110 105	-119 754

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Avskrivning Byggnader	-266 464	-298 362
Avskrivning Markanläggningar	-116 193	-116 073
Avskrivning Maskiner och inventarier	-8 050	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-390 707	-414 435

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	49 841	93 691
Ränteintäkter från likviditetsplacering	113 810	45 744
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	257	29
Övriga ränteintäkter	222	456
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	164 130	139 920

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-164 967	-166 736
Övriga finansiella kostnader	-1 754	-55
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-166 721	-166 791

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader	19 580 868	19 580 868
Mark	129 200	129 200
Markanläggning	6 056 000	6 056 000
	25 766 068	25 734 924
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	31 144
Markanläggning	319 000	0
	319 000	31 144
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	26 085 068	25 766 068

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-15 921 311	-15 622 949
Markanläggningar	-217 007	-100 933
	-16 138 318	-15 723 882
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-266 464	-298 362
Årets avskrivning markanläggningar	-116 193	-116 073
	-382 657	-414 435
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-16 520 975	-16 138 317

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	3 393 093	3 628 413
Mark	129 200	129 200
Markanläggningar	6 041 800	5 805 994

Taxeringsvärden

Bostäder	60 600 000	66 400 000
Lokaler	1 555 000	1 359 000

Totalt taxeringsvärde

	62 155 000	67 759 000
<i>varav byggnader</i>	<i>43 120 000</i>	<i>45 851 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>19 035 000</i>	<i>21 908 000</i>

Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar
Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Maskiner och tekniska anläggningar	0	0
	0	0
Årets anskaffningar		
Maskiner och tekniska anläggningar	163 250	0
	163 250	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	163 250	0
Årets avskrivningar		
Maskiner och tekniska anläggningar	-8 050	0
	-8 050	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-8 050	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	155 200	0
Varav		
Maskiner och tekniska anläggningar	155 200	0

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-08-31	2024-08-31
Pågående om- och tillbyggnader	148 000	0

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-08-31	2024-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	598 500	598 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	598 500	598 500

Not 14 Övriga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Skattekonto	17 601	19 317
Summa övriga fordringar	17 601	19 317

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna ränteintäkter	113 810	98 946
Förutbetalda försäkringspremier	38 991	34 813
Förutbetalt förvaltningsarvode	114 130	103 107
Förutbetald kabel-tv-avgift	15 990	16 092
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 368	3 163
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	287 288	256 122

Not 16 Kassa och bank

	2025-08-31	2024-08-31
Bankmedel	7 912 139	5 163 351
Transaktionskonto	852 483	1 762 322
Summa kassa och bank	8 764 622	6 925 673

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	7 787 500	7 912 500
Lån som förfaller inom 12 månader	-1 087 500	-3 575 000
Nästa års amortering	-150 000	-50 000
Långfristig skuld vid årets slut	6 550 000	4 287 500

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,63%	2024-11-28	3 575 000,00	-3 575 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	1,11%	2026-03-25	1 187 500,00	0,00	50 000,00	1 137 500,00
SWEDBANK	2,63%	2027-10-25	0,00	3 575 000,00	75 000,00	3 500 000,00
SWEDBANK	1,62%	2029-06-20	3 150 000,00	0,00	0,00	3 150 000,00
Summa			7 912 500,00	0,00	125 000,00	7 787 500,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 150 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 150 000 kr årligen

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 1 087 500 kr 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 18 Leverantörsskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Leverantörsskulder	226 844	35 885
Ej reskontraförda leverantörsskulder	6 221	0
Summa leverantörsskulder	233 064	35 885

Not 19 Skatteskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Skatteskulder	16 240	18 635
Summa skatteskulder	16 240	18 635

Not 20 Övriga skulder

	2025-08-31	2024-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	32 728	33 179
Mottagna depositioner	10 340	10 340
Kund, avgifts och hyresfordringar	0	400
Clearing	0	280
Summa övriga skulder	43 068	44 199

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna sociala avgifter	19 748	21 575
Upplupna räntekostnader	6 594	7 049
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 219	0
Upplupna elkostnader	11 353	10 168
Upplupna värmekostnader	22 682	23 870
Upplupna styrelsearvoden	88 660	97 300
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	898	0
Beräknat förvaltningsarvode	0	6 240
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	511 440	482 036
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	662 594	648 238

Not 22 Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckning	14 771 700	14 771 700

Not 23 Eventualförpliktelser

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

Not 24 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 2025-12-12

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

Lars Gagner

Gustav Johansson

Ellinor Hagelborg

Fadi Chaabi

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

Ben Mahajerzadeh-Heidari,
Auktoriserad revisor

Gunilla Johansson,
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen BRF Helsingborgshus nr 4
Org.nr 743000-2019

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen BRF Helsingborgshus nr 4 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. Revisorenas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort våra yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

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

Riksbyggen BRF Helsingborgshus nr 4, Org.nr 743000-2019

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

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

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

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksborgen BRF Helsingborgshus nr 4 för räkenskapsåret 2024-09-01 – 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 avsnitten *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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

Riksborgen BRF Helsingborgshus nr 4, Org.nr 743000-2019

egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Enligt sidan för elektroniska underskrifter

Ben Mahajerzadeh-Heidari
Auktoriserad revisor

Gunilla Johansson
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en 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 skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga 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 4

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggen BRF
Helsingborgshus nr 4 i samarbete
med Riksbyggen*

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

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

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se



Verification

Document ID 09222115557564931571

Document

Årsredovisning 2024-2025

Main document
30 pages
Initiated on 2025-12-15 08:53:29 CET (+0100) by Nathalie Manola (NM)
Finalised on 2026-01-21 08:35:07 CET (+0100)

Initiator

Nathalie Manola (NM)
Riksbyggen
nathalie.manola@riksbyggen.se

Signatories

Lars Gagner (LG)
lars_gagner@yahoo.se



The name returned by Swedish BankID was "LARS ÅKE GAGNER"
Signed 2026-01-01 18:38:13 CET (+0100)

Ellinor Hagelborg (EH)
ellinorhagelborg@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ELLINOR HAGELBORG"
Signed 2026-01-07 12:09:43 CET (+0100)

Fadi Chaabi (FC)
fadi.chaabi@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "Fadi Chaabi"
Signed 2025-12-15 09:09:45 CET (+0100)

Gustav Johansson (GJ1)
gurrahv71@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "GUSTAV JOHANSSON"
Signed 2026-01-07 12:15:16 CET (+0100)



Verification

Document ID 09222115557564931571

Gunilla Johansson (GJ2)
gunillaj@hotmail.se



The name returned by Swedish BankID was "GUNILLA JOHANSSON"
Signed 2026-01-15 00:34:58 CET (+0100)

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



The name returned by Swedish BankID was "BEN MAHAJERZADEH-HEIDARI"
Signed 2026-01-21 08:35:07 CET (+0100)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

