

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Helsingborgshus nr 7
Org nr: 743000-2126

2024-01-01 – 2024-12-31



Innehållsförteckning

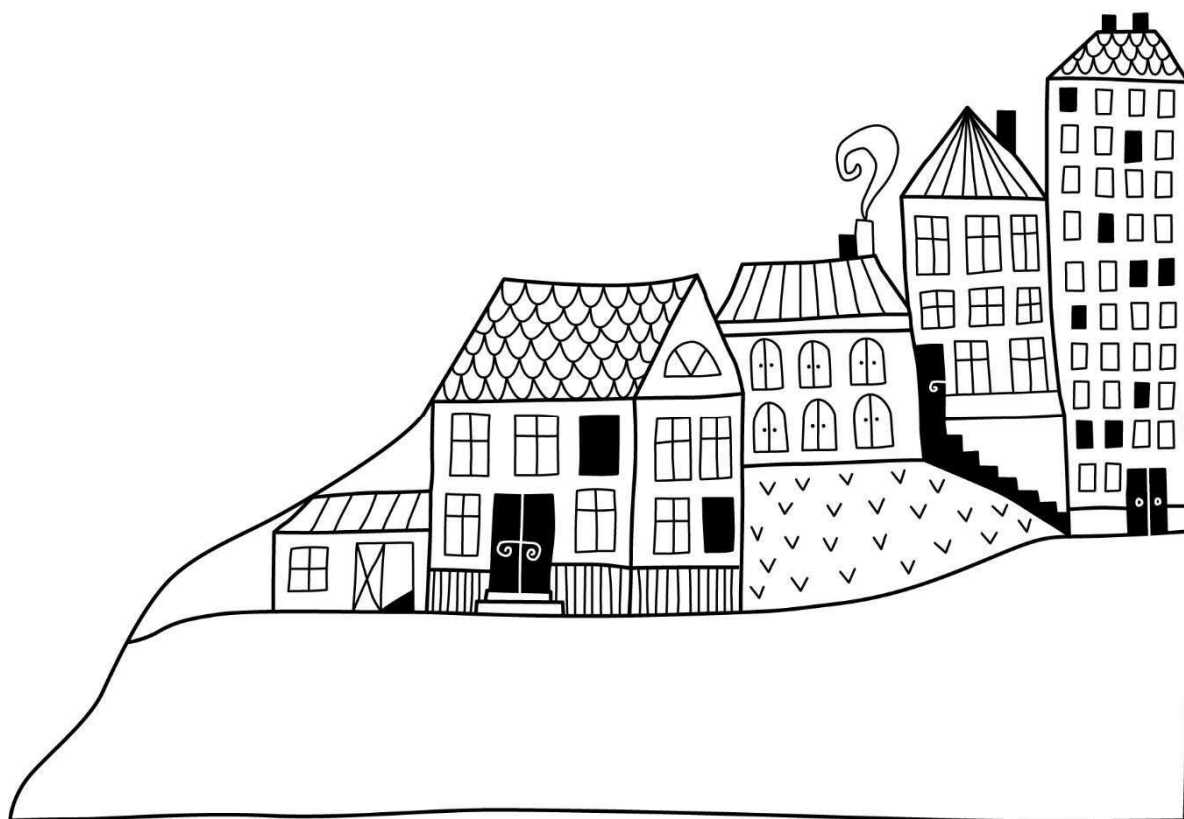
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Helsingborgshus
nr 7 får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret

2024-01-01 till 2024-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1957-06-29. Nuvarande stadgar registrerades 2022-07-28.

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

Årets resultat är 590 tkr bättre än föregående år, vilket framför allt beror på ökade rörelseintäkter samt minskade driftskostnader. Driftskostnaderna har minskat på grund av lägre underhålls- och reparationskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 555% till 586%.

Kommande verksamhetsår har föreningen inga lån som villkorsändras.

I resultatet ingår avskrivningar med 798 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 866 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

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

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

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

Total tomtarea 14 786 m²

Total bostadsarea 10 895 m²

Total lokalarea 730 m²

Årets taxeringsvärde 137 426 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 137 426 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,83 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Samordnad låneupphandling
HSB	Fastighetsservice
HSB	Service värme- och ventilationsanläggning
HSB	Datoriserad driftövervakning
HSB	Teknisk förvaltning
HSB	Tvättmaskinsservice
HSB	Fastighetsutveckling
Aimo	Parkeringsbevakning
Öresundskraft	Elleverans
Telia	Fiberinstallation och Triple-Play

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 293 tkr och planerat underhåll för 140 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har under verksamhetsåret övergått till att redovisa enligt K3-regelverket. Som en följd av det tillämpar föreningen 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 augusti 2024. Underhållsplanen används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 270 tkr (25 tkr/m²/år) och är i linje med den eviga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

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

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Bostäder	12 345
Installationer	96 375
Huskropp utvändigt	14 679
Garage och p-platser	16 768

Planerat underhåll

	År
Byte dag- och spillvattenledningar	2025

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Nella Mijatovic	Ordförande	2025
Susanne Hindemith	Vice ordförande	2025
Kristina Jönsson	Sekreterare	2026
Anni Sneckenborg	Ledamot	2026
Pär Bjertner	Ledamot	2025
Kasper Friberg	Ledamot	2026
Carina Persson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Erica Takavirta	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Faktor AB	Auktoriserad revisor	2025
Helén Strandqvist	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Paul Svedunger	2025

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Paul Svedunger	Sammanställande	2025
André Lundgren		2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen ändrat redovisningsmetod från att redovisa enligt K2-regelverket till att redovisa enligt K3-regelverket.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 200 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 203 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 4,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 8,0% från 2025-01-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 778 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 24 st.)

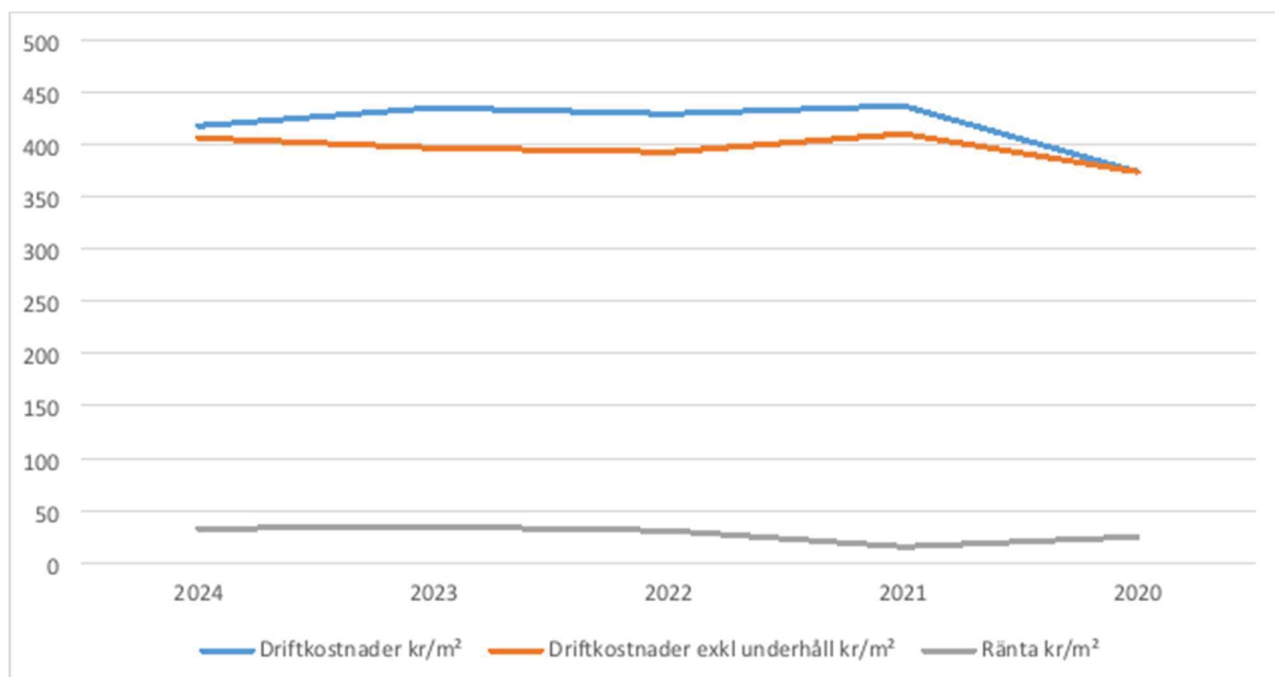
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	8 917	8 550	7 859	7 535	7 475
Resultat efter finansiella poster*	2 067	1 495	1 128	626	1 155
Balansomslutning	42 669	41 172	39 823	38 568	37 973
Soliditet %*	47	43	41	40	39
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	94	94	96	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	778	747	681	666	653
Driftkostnader kr/kvm	416	434	428	436	372
Driftkostnader exkl. underhåll kr/kvm	404	395	392	408	372
Energikostnad kr/kvm*	169	151	163	160	138
Underhållsfond kr/kvm	1 905	1 894	1 594	1 355	1 177
Sparande kr/kvm*	259	245	210	158	176
Ränta kr/kvm	33	33	31	16	24
Skuldsättning kr/kvm*	1 807	1 834	1 861	1 881	1 902
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 928	1 957	1 986	2 007	2 029
Räntekänslighet %*	2,5	2,6	2,9	3,0	3,1

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	595 319	22 018 834	−6 211 043	1 494 980
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 494 980	−1 494 980
Reservering underhållsfond		270 000	−270 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−140 167	140 167	
Årets resultat				2 067 439
Vid årets slut	595 319	22 148 667	−4 845 896	2 067 439

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−4 716 064
Årets resultat	2 067 439
Årets fondreservering enligt stadgarna	−270 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	140 167
Summa	−2 778 458

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **−2 778 458**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 916 806	8 550 009
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 716	120 601
Summa		8 932 522	8 670 610
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 833 923	-5 043 973
Övriga externa kostnader	Not 5	-849 893	-808 418
Personalkostnader	Not 6	-354 055	-336 245
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-798 341	-900 101
Summa rörelsekostnader		-6 836 213	-7 088 737
Rörelseresultat		2 096 310	1 581 873
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	103 820
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	351 837	216 819
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-380 707	-407 532
Summa finansiella poster		-28 871	-86 893
Resultat efter finansiella poster		2 067 439	1 494 980
Årets resultat		2 067 439	1 494 980



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	23 928 596	22 748 896
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	580 135	628 448
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	1 016 250	0
Summa materiella anläggningstillgångar		25 524 982	23 377 344
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	Not 14	5 191 000	5 191 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 191 000	5 191 000
Summa anläggningstillgångar		30 715 982	28 568 344
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	0	205
Övriga fordringar	Not 16	15 685	15 195
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	576 084	498 695
Summa kortfristiga fordringar		591 769	514 095
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	11 391 512	12 089 188
Summa kassa och bank		11 391 512	12 089 188
Summa omsättningstillgångar		11 982 822	12 603 284
Summa tillgångar		42 715 971	41 171 628

Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	595 319	595 319
Fond för yttre underhåll	22 148 667	22 018 834
Summa bundet eget kapital	22 743 986	22 614 153
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-4 845 897	-6 211 043
Årets resultat	2 067 439	1 494 980
Summa fritt eget kapital	-2 778 458	-4 716 064
Summa eget kapital	19 965 528	17 898 089
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	20 688 499
Summa långfristiga skulder	20 688 499	21 003 383
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	314 884
Leverantörsskulder	Not 20	606 026
Skatteskulder	Not 21	10 111
Övriga skulder	Not 22	170 694
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	943 521
Summa kortfristiga skulder	2 045 236	2 270 156
Summa eget kapital och skulder	42 699 262	41 171 628



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 096 310	1 581 873
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	798 341	900 101
	2 894 651	2 481 973
Erhållen ränta	318 443	320 639
Erlagd ränta	-381 236	-408 060
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 831 858	2 394 552
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-43 822	43 329
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-224 849	168 892
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 563 187	2 606 772
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-1 903 667	0
Investeringar i inventarier	-26 063	-152 956
Investeringar i pågående byggnation	-1 016 250	124 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 945 979	-28 956
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-314 884	-314 884
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-314 884	-314 884
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-697 677	2 262 932
Likvida medel vid årets början	12 089 188	9 826 255
Likvida medel vid årets slut	11 391 512	12 089 188
Kassa och Bank BR	11 391 512	12 089 188



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1. Det är föreningens första räkenskapsår där K3-regelverket tillämpas. Redovisningsprinciperna som har ändrats är att fastigheten nu är indelad i komponenter. Genomsnittlig avskrivning på föreningens byggnad är 1,35% för jämförelse med K2.

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	8 471 328	8 133 658
Hyror, lokaler	163 329	155 661
Hyror, garage	149 087	145 871
Hyror, p-platser	52 260	52 333
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-4 120	-9 513
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-5 219	-3 763
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-8 130	-7 585
Rabatter	-299	0
Elavgifter laddstolpar	33 730	18 147
Övriga avgifter	13 700	0
Övriga ersättningar	51 135	65 209
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	5	-10
Summa nettoomsättning	8 916 806	8 550 009

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	104 677
Övriga rörelseintäkter	13 836	15 557
Försäkringsersättningar	1 880	367
Summa övriga rörelseintäkter	15 716	120 601

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-140 167	-457 672
Reparationer	-293 041	-413 287
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-296 470	-297 418
Försäkringspremier	-208 200	-173 500
Kabel- och digital-TV	-458 916	-459 131
Återbäring från Riksbyggen	700	5 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-22 017	-32 037
Serviceavtal	-29 290	-27 329
Obligatoriska besiktningar	0	-50 695
Bevakningskostnader	-1 588	-2 988
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-1 875
Snö- och halkbekämpning	-60 321	-8 848
Förbrukningsinventarier	-19 227	-43 336
Vatten	-552 739	-439 472
Fastighetsel	-268 839	-298 058
Uppvärmning	-1 148 103	-1 016 319
Sophantering och återvinning	-94 898	-133 775
Förvaltningsarvode drift	-1 240 807	-1 194 033
Summa driftskostnader	-4 833 923	-5 043 973

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-581 713	-565 241
Lokalkostnader	-2 600	-2 600
Resekostnader	-46	0
IT-kostnader	-14 788	-21 211
Arvode, yrkesrevisorer	-18 250	-18 125
Övriga försäljningskostnader	-5 069	0
Övriga förvaltningskostnader	-91 039	-42 351
Kreditupplysningar	-7 028	-5 455
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-23 493	-47 775
Representation	-17 558	-8 993
Kontorsmateriel	-30 899	-15 833
Telefon och porto	-40 188	-40 186
Tidskrifter och facklitteratur	-689	-689
Medlems- och föreningsavgifter	-10 855	-10 855
Konsultarvoden	0	-22 138
Bankkostnader	-5 678	-4 837
Övriga externa kostnader	0	-2 129
Summa övriga externa kostnader	-849 893	-808 418

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-225 300	-181 910
Sammanträdesarvoden	-61 200	-70 480
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 000	-10 000
Övriga kostnadsersättningar	0	-110
Sociala kostnader	-61 555	-73 745
Summa personalkostnader	-354 055	-336 245

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-723 966	-54 827
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-775 850
Avskrivning Maskiner och inventarier	-62 875	-62 875
Avskrivning Installationer	-11 500	-6 549
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-798 341	-900 101

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Utdelning Garantikapitalbevis Riksbyggens Intresseförening	0	103 820
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	103 820

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	2 839
Ränteintäkter från likviditetsplacering	351 039	210 851
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	307	2 738
Övriga ränteintäkter	490	391
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	351 837	216 819

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-380 287	-386 050
Övriga räntekostnader	-420	-6
Övriga finansiella kostnader	0	-21 476
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-380 707	-407 532

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	5 931 853	5 931 853
Mark	1 455 000	1 455 000
Standardförbättringar	47 463 120	47 463 120
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	54 849 973	54 849 973
Omklassificering anskaffningsvärden i samband med övergång till K3		
Byggnader	47 463 120	0
Standardförbättringar	-47 463 120	0
Årets anskaffningar		
Byggnader (nytt passagesystem)	1 903 667	0
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 733 439	-3 733 439
Standardförbättringar	-28 312 812	-27 536 963
	-32 101 078	-31 270 402
Omklassificering avskrivningar i samband med övergång till K3		
Byggnader	-28 312 812	0
Standardförbättringar	28 312 812	0
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-723 966	-54 827
Årets avskrivning standardförbättringar	0	-775 850
	-723 966	-830 677
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-32 825 044	-32 101 079
Restvärde enligt plan vid årets slut	23 928 596	22 748 894
Varav		
Byggnader	22 473 596	2 143 587
Mark	1 455 000	1 455 000
Standardförbättringar	0	19 150 307
Taxeringsvärden		
Bostäder	135 000 000	135 000 000
Lokaler	2 426 000	2 426 000
Totalt taxeringsvärde	137 426 000	137 426 000
<i>varav byggnader</i>	<i>93 116 000</i>	<i>93 116 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>44 310 000</i>	<i>44 310 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	855 735	855 735
Installationer	496 407	343 451
	1 352 142	1 199 186
Årets anskaffningar		
Installationer	26 063	152 956
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 378 204	1 352 142
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-373 693	-310 818
Installationer	-350 000	-343 451
	-723 693	-654 269
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-62 875	-62 875
Installationer	-11 500	-6 549
	-74 375	-69 424
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-436 568	-373 693
Installationer	-361 501	-350 000
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-798 069	-723 693
Restvärde enligt plan vid årets slut	580 135	628 449
Varav		
Inventarier och verktyg	419 167	482 042
Installationer	160 969	146 407

Not 13 pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-12-31	2023-12-31
Byte dag- och spillvattenledningar	1 016 250	0
Vid årets slut	1 016 250	0

Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-12-31	2023-12-31
10 382 Garantikapitalbevis á 500 kr i Riksbyggen Intresseförening	5 191 000	5 191 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag	5 191 000	5 191 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-458	-45
Kundfordringar	458	250
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	205

Not 16 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	15 685	15 195
Summa övriga fordringar	15 685	15 195

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	33 393	0
Förutbetalda försäkringspremier	233 184	208 200
Förutbetalt förvaltningsarvode	157 667	145 428
Förutbetald kabel-tv-avgift	114 729	114 729
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 588	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 522	30 338
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	576 084	498 695

Not 18 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
SBAB-sparkonto	10 569 807	9 252 161
Transaktionskonto	821 705	2 837 027
Summa kassa och bank	11 391 512	12 089 188

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	21 003 383	21 318 267
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-314 884	-314 884
Långfristig skuld vid årets slut	20 688 499	21 003 383

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SWEDBANK	1,10%	2026-06-17	2 500 000,00	0,00	0,00	2 500 000,00
SWEDBANK	1,83%	2028-02-25	4 318 267,00	0,00	314 884,00	4 003 383,00
SWEDBANK	1,90%	2029-02-23	2 500 000,00	0,00	0,00	2 500 000,00
SWEDBANK	1,90%	2029-02-23	2 500 000,00	0,00	0,00	2 500 000,00
SWEDBANK	1,91%	2030-02-25	9 500 000,00	0,00	0,00	9 500 000,00
Summa			21 318 267,00	0,00	314 884,00	21 003 383,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 314 884 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 11 188 499 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld om 9 500 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 20 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	112 144	225 990
Ej reskontraförda leverantörsskulder	493 882	390 387
Summa leverantörsskulder	606 026	616 376

Not 21 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	10 111	11 059
Summa skatteskulder	10 111	11 059

Not 22 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	46 337	46 337
Mottagna depositioner	8 942	8 942
Skuld för moms	36 577	59 269
Skuld sociala avgifter och skatter	78 838	67 193
Summa övriga skulder	170 694	181 741

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	31 570	43 900
Upplupna räntekostnader	32 285	32 814
Upplupna elkostnader	26 529	26 974
Upplupna värmekostnader	156 092	169 741
Upplupna revisionsarvoden	2 000	2 000
Upplupna styrelsearvoden	129 540	151 545
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 870	7 112
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	12 317	10 488
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 496	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	523 822	701 522
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	943 521	1 146 096

Not 24 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	32 150 521	32 150 521

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

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

Nella Mijatovic
Ordförande

Susanne Hindemith
Ledamot

Kristina Jönsson
Ledamot

Anni Sneckenborg
Ledamot

Pär Bjertner
Ledamot

Kasper Friberg
Ledamot

Carina Persson
Ledamot Riksbyggen

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

Faktor AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

Helén Strandqvist
Föreningsvald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557542539974

Dokument

RBF Helsingborgshus nr 7 ÅR 2024
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2025-03-26 09:57:31 CET (+0100) av Erica
Takavirta (ET)
Färdigställt 2025-03-29 12:59:52 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

Nella Mijatovic (NM)
istrijanka33@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"NELLA MIJATOVIC"
Signerade 2025-03-26 10:38:28 CET (+0100)

Anni Sneckenborg (AS)
annisneckenborg@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNI LARSEN SNECKENBORG"
Signerade 2025-03-26 10:23:31 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KASPER FRIBERG"
Signerade 2025-03-26 10:04:52 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KRISTINA LINNÉA JÖNSSON"
Signerade 2025-03-26 10:55:09 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557542539974

Pär Bjertner (PB)
perbjertner@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PÄR BJERTNER"
Signerade 2025-03-26 21:04:12 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Susanne Miriam Haddouche Hindemith"
Signerade 2025-03-27 11:01:22 CET (+0100)

Carina Persson (CP)
carina.persson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PIA CARINA PERSSON"
Signerade 2025-03-27 16:05:47 CET (+0100)

Hélène Strandqvist (HS)
helen@strandqvist.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HELÉN STRANDQVIST"
Signerade 2025-03-28 22:47:15 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål Håkan Andreas Ekstrand"
Signerade 2025-03-29 12:59:52 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557542539974

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Helsingborgshus nr 7

Org.nr 743000-2126

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Helsingborgshus nr 7 för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Helsingborgshus nr 7 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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



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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Ystad, dateras enligt digital signering

Faktor AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

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

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



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

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

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

2025-03-29 11:58:58 UTC+00:00

Pål Håkan Andreas Ekstrand



SE BankID - 7df93aa0-404b-4e12-85fa-7b49ee01424a

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 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.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

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

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

2024

Under det gångna året arbetade styrelsen bland annat med följande:

- * Det nya tagg - och bokningssystemet från Din Box började installeras under våren 2024 och var klart efter sommaren 2024.*
- * Då det visade sig att elförbrukningen i vissa varmgarage var extremt hög för det de enligt avtalen är avsedda för, togs eluttagen i garagen bort och ersattes med ett antal uttag utanför garagen.*
- * På grund av kondens i varmgaragen monterades större ventiler i dörrarna och hål borrades i plywoodväggarna som finns i en del av varmgaragen.*
- * Nya sorteringskärl för restavfall och pappersförpackningar installerades i miljöhuset efter att NSR informerat om det på stämman 2024.*
- * Föreningen fick ett gott utfall genom att binda 6 miljoner kronor på ett placeringskonto på SBAB. Detta framgår i årsredovisningen.*
- * Cyklar från tidigare cykelrensning skänktes till ett fotbollslags barn - och ungdomsavdelning.*
- * Löpande arbete med projekt Bottenavloppet.*

Tack för det gångna året.

Styrelsen/ Nella, Kristina, Susanne, Anni, Pär och Kasper

Riksbyggen Bostadsrättsförening Helsingborgshus nr 7

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

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

