

# Årsredovisning

2024-09-01 – 2025-08-31

RBF Helsingborgshus nr 8  
Org nr: 743000-2167





---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Helsingborgshus nr 8 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 till 2025-08-31

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

Årets resultat är högre än föregående år. Till största del p.g.a. höjd årsavgift.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre underhållskostnader.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret 2025/2026 är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 614 % till 711 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 102 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 657 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Ståndaren 1, Skyffeln 1, Pallen 1 och Pistillen 1 i Helsingborgs Kommun. På fastigheterna finns 9 byggnader med 45 lägenheter samt 1 uthyrningslokal. Byggnaderna är uppförda 1960. Fastigheternas adress är Sofiebergsvägen 63-73, Vårlöksgatan (Floragatan) 4-8, Hyacintgatan 2 i Helsingborgs stad.

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

### Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
0	0	16	29	45

### Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
0	1	33	2



Total tomtarea	15 613 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	4 321 m <sup>2</sup>
Total lokal area	343 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	71 941 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	65 586 000 kr

#### Föreningens väsentliga lokalavtal

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta m<sup>2</sup></u>
Attendo	343

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

#### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 152 tkr och planerat underhåll för 303 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

#### Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 7 378 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 738 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 659 tkr enligt den eviga kostnaden.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

<b>Tidigare utfört underhåll</b>	
<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>
Miljöhus	2004/2005
Fönsterbyte	2009/2010
Fasader	2012/2013
Byte altandörrar, målning garageportar	2014/2015
Lekplatser	2014/2015
Takreovering	2015/2017
Totalrensning ventilation	2016/2017
Luftavfuktare	2016/2017
Takreovering, tvätt målning	2017/2018
Trädgårdsunderhåll	2017/2018
Rengöring av stuprör	2017/2018
Målning av yttertak	2018/2019
Trädgårdsunderhåll	2018/2019
Garage och p-platser	2018/2019
Målning av förrådsdörrar samt underhållsplanering	2019/2020
Installationer av uteluftsventiler samt byte av låscylinder till entréer	2019/2020
Rillning avloppsrör	2020/2021
FV-Central	2020/2021
Ytterdörrar	2020/2021
Garage och p-platser	2020/2021
Pentry Attendo	2021/2022
Garageportar	2021/2022
Fasad	2021/2022
Målning plåttak	2022/2023

<b>Årets utförda underhåll</b>	
<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Lokaler- byte av armaturer	81 250
Huskropp utvändigt- Gavelfasad	188 750
Rörligt arvode	33 219

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>
Diverse underhåll	25/26

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



## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Anna Lundgren	Ordförande	2024/2025
Göran Nord	Vice ordförande	2024/2025
Marcus Wehlin	Ledamot	2025/2026
Rickard Nilsson	Ledamot	2025/2026
Carin Paulin	Ledamot	2025/2026
Magnus Jansson	Ledamot	Riksbyggen

<b>Styrelsuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Anna Darwén	Suppleant	2025/2026
Khaled Maana Borg	Suppleant	2024/2025

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Ben Mahajerzadeh-Heidari	Auktoriserad revisor	2024/2025
Bengt Nilsson	Förtroendevald revisor	2024/2025
Kenneth Karlsson	Förtroendevald revisor	2024/2025

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Hampus Hansson	2024/2025
Henrik Hedenskog	2024/2025

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 66 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 67 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-09-01 då den höjdes 10 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 5 % från och med 2025-09-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 707 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

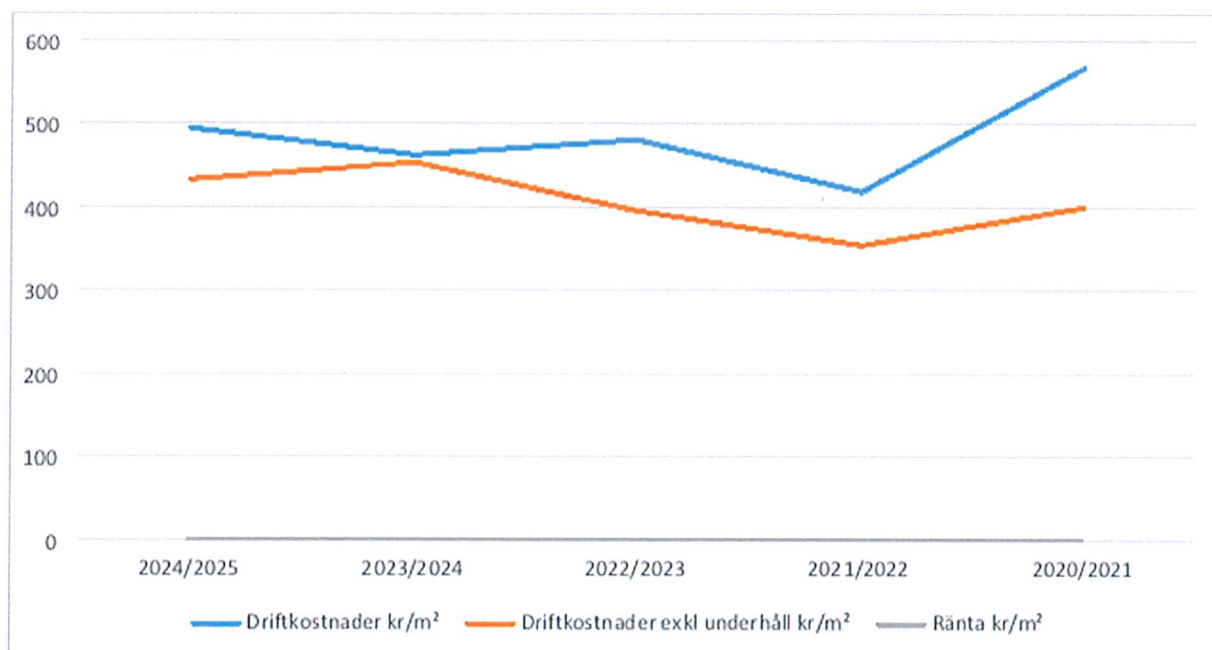


## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	3 447	3 146	2 949	2 870	2 790
Resultat efter finansiella poster*	552	464	175	383	-415
Resultat exkl avskrivningar	655	626	323	510	-304
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-1 004	-836	-1 279	-952	-1 374
Balansomslutning	4 204	3 622	3 544	2 953	2 504
Årets kassaflöde	675	247	645	123	-293
Soliditet %*	88	87	75	84	84
Likviditet %	711	614	314	454	493
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	88	88	86	87	87
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	707	643	599	581	570
Driftkostnader kr/kvm	498	462	480	418	567
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	433	452	394	354	400
Energikostnad kr/kvm*	178	170	156	135	147
Underhållsfond kr/kvm	1 940	1 940	1 642	1 390	1 147
Reservering till underhållsfond kr/kvm	349	308	337	308	225
Sparande kr/kvm*	202	141	154	172	103
Ränta kr/kvm	-	-	-	-	-
Skuldsättning kr/kvm*	-	-	-	-	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	-	-	-	-	-
Räntekänslighet %*	-	-	-	-	-

\* 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	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	296 490	9 220 480	-6 850 498	469 169
Disposition enl. årsstämmobeslut			469 170	-469 169
Reservering underhållsfond		1 659 000	-1 659 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-303 219	303 219	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0			
Årets resultat				551 940
<b>Vid årets slut</b>	<b>296 490</b>	<b>10 576 261</b>	<b>-7 737 108</b>	<b>551 940</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-6 381 328
Årets resultat	551 940
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 659 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	303 219
<b>Summa</b>	<b>-7 185 169</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 7 185 169**

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
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 429 743	3 145 637
Övriga rörelseintäkter	Not 3	32 503	14 890
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 462 246</b>	<b>3 160 527</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 363 902	-2 194 058
Övriga externa kostnader	Not 5	-340 310	-276 917
Personalkostnader	Not 6	-150 035	-111 793
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-102 695	-156 611
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 956 941</b>	<b>-2 739 378</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>505 305</b>	<b>421 148</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	46 635	42 477
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	0	-69
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>46 635</b>	<b>42 408</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>551 940</b>	<b>463 556</b>
<b>Skatter</b>			
Övriga skatter	Not 10	0	5 613
<b>Årets resultat</b>		<b>551 940</b>	<b>469 169</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	87 487	144 645
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	374 762	420 300
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>462 250</b>	<b>564 945</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	67 500	67 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>67 500</b>	<b>67 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>529 750</b>	<b>632 445</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	Not 14	14 394	14 041
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	114 199	105 027
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>128 593</b>	<b>119 068</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	3 545 928	2 870 971
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 545 928</b>	<b>2 870 971</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 674 521</b>	<b>2 990 039</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>4 204 271</b>	<b>3 622 484</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2025-08-31	2024-08-31	
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<strong>Bundet eget kapital</strong>			
Medlemsinsatser	296 490	296 490	
Fond för yttre underhåll	10 576 261	9 220 480	
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>	<strong>10 872 751</strong>	<strong>9 516 970</strong>	
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat	-7 737 108	-6 850 497	
Årets resultat	551 940	469 169	
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>	<strong>-7 185 168</strong>	<strong>-6 381 328</strong>	
<strong>Summa eget kapital</strong>	<strong>3 687 583</strong>	<strong>3 135 642</strong>	
<strong>SKULDER</strong>			
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Leverantörsskulder	Not 17	43 675	23 575
Skatteskulder	Not 18	37 268	26 788
Övriga skulder	Not 19	23 677	23 102
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	412 069	413 377
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>	<strong>516 689</strong>	<strong>486 842</strong>	
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>	<strong>4 204 271</strong>	<strong>3 622 484</strong>	



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
<strong>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</strong>		
Rörelseresultat	505 305	421 149
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	102 695	156 611
Förändring inkomstskatt		5 613
	<strong>608 000</strong>	<strong>583 372</strong>
Erhållen ränta	49 141	41 938
Erlagd ränta		-69
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</strong>	<strong>657 141</strong>	<strong>625 241</strong>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-12 030	12 611
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	29 847	-390 783
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten</strong>	<strong>674 957</strong>	<strong>247 069</strong>
<strong>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</strong>		
<strong>Kassaflöde från investeringsverksamheten</strong>	<strong>0</strong>	<strong>0</strong>
<strong>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</strong>		
<strong>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</strong>	<strong>0</strong>	<strong>0</strong>
<strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>		
Årets kassaflöde	674 957	247 069
Likvida medel vid årets början	2 870 971	2 623 902
Likvida medel vid årets slut	3 545 928	2 870 971
Kassa och Bank BR	3 545 928	2 870 971



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

## Redovisning av intäkter

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

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	Avskrivet	2011
Kabel-tv	Linjär	Avskrivet	2008
Tilläggsisolering	Linjär	Avskrivet	2017
Fasader	Linjär	Avskrivet	2017
Ventilation, lokal	Linjär	Avskrivet	2018
Miljöhus	Linjär	Avskrivet	2023
Driftövervakning, DÖS	Linjär	20	2030
Altandörrar	Linjär	50	2064
Fiber	Linjär	10	2024
Solceller	Linjär	15	2036
Torkskåp	Linjär	5	2028

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

## Not 2 Nettoomsättning

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Årsavgifter, bostäder	3 046 560	2 769 372
Hyror, lokaler	286 676	281 052
Hyror, garage	99 000	98 750
Hyror, p-platser	2 400	2 400
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-333	-1 377
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 200	-1 200
Rabatter	-1 800	-1 800
Elavgifter	-1 560	-1 560
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 429 743</b>	<b>3 145 637</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Övriga rörelseintäkter, solcellsintäkter och påminnelseavgift	15 198	9 545
Övriga ersättningar, överlåtelseavgifter och pantavgifter	17 305	5 347
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-2
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>32 503</b>	<b>14 890</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	-303 219	-45 654
Reparationer	-151 800	-324 284
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-469 260	-444 755
Försäkringspremier	-94 855	-82 949
Kabel- och digital-TV	-50 770	-50 614
Återbäring från Riksbyggen	1 900	600
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 160	-656
Serviceavtal	-21 653	-23 264
Obligatoriska besiktningar	-16 972	-6 250
Snö- och halkbekämpning	-39 225	-26 574
Statuskontroll	-24 614	-24 822
Förbrukningsinventarier	-5 019	-9 155
Vatten	-228 313	-192 038
Fastighetsel	-49 900	-52 657
Uppvärmning	-565 996	-561 360
Sophantering och återvinning	-55 205	-56 892
Förvaltningsarvode drift	-286 841	-292 734
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 363 902</b>	<b>-2 194 058</b>



## Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode administration	-226 221	-219 181
IT-kostnader	-8 441	-6 600
Arvode, yrkesrevisor	-9 750	-9 375
Övriga förvaltningskostnader	-26 669	-14 207
Kreditupplysningar	-2 579	-1 004
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 860	-9 214
Representation	-347	-3 991
Kontorsmateriel	-4 253	-4 707
Telefon och porto	0	-1 054
Medlems- och föreningsavgifter	-2 925	-2 925
Konsultarvoden	-43 000	0
Bankkostnader	-2 863	-2 862
Övriga externa kostnader	-1 402	-1 796
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-340 310</b>	<b>-276 917</b>

## Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Styrelsearvoden	-58 142	-57 300
Sammanträdesarvoden	-37 800	-24 750
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 745	-3 745
Övriga kostnadsersättningar	-15 940	0
Pensionskostnader	-574	0
Sociala kostnader	-33 835	-25 998
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-150 035</b>	<b>-111 793</b>

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

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Avskrivning Anslutningsavgifter	-50 000	-50 000
Avskrivningar tillkommande utgifter	-7 158	-61 073
Avskrivning Maskiner och inventarier	-16 539	-16 539
Avskrivning Installationer	-28 999	-28 999
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-102 695</b>	<b>-156 611</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	46 167	42 032
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	-223
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	115	350
Övriga ränteintäkter	353	318
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>46 635</b>	<b>42 477</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Övriga räntekostnader	0	-69
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>0</b>	<b>-69</b>



**Not 10 Övriga skatter**

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Skatt på grund av ändrad taxering	0	5 613
<b>Summa övriga skatter</b>	<b>0</b>	<b>5 613</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	2 802 935	2 802 935
Kabel-tv	104 821	104 821
Tilläggsisolering	1 119 663	1 119 663
Fasader	2 768 643	2 768 643
Ventilation, Lokal	326 943	326 943
Miljöhus	1 078 335	1 078 335
Driftövervakning, DÖS	116 125	116 125
Altandörrar	67 500	67 500
Fiber	500 000	500 000
	<b>8 884 965</b>	<b>8 884 965</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>8 884 965</b>	<b>8 884 965</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Byggnader	-2 802 935	-2 802 935
Kabel-tv	-104 821	-104 821
Tilläggsisolering	-1 119 663	-1 119 663
Fasader	-2 768 643	-2 768 643
Ventilation, Lokal	-326 943	-326 943
Miljöhus	-1 078 334	-1 024 417
DÖS och Altandörrar, fiber	-538 981	-481 825
	<b>-8 740 320</b>	<b>-8 629 247</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning Miljöhus	0	-53 917
Årets avskrivning fiber, altandörrar, DÖS	-57 156	-57 156
	<b>-57 156</b>	<b>-111 073</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-8 797 476</b>	<b>-8 740 320</b>
--	-------------------	-------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

## Varav

Driftövervakning, DÖS	34 837	40 644
Altandörrar, fiber	52 652	104 000

## Taxeringsvärden

Bostäder	71 941 000	71 941 000
Lokaler	1 593 000	1 593 000

<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>73 534 000</b>	<b>73 534 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>31 036 000</i>	<i>31 036 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>41 985 513</i>	<i>41 985 513</i>

## Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

### Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg Torkskåp	82 695	82 695
Installationer solceller	434 982	434 982
	<b>517 677</b>	<b>517 677</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>517 677</b>	<b>517 677</b>

### Akkumulerade avskrivningar enligt plan

#### Vid årets början

Inventarier och verktyg Torkskåp	-23 430	-6 891
Installationer solceller	-73 947	-44 948
	<b>-97 377</b>	<b>-51 839</b>

#### Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg Torkskåp	-16 539	-16 539
Installationer solceller	-28 999	-28 999
	<b>-45 538</b>	<b>-45 538</b>

#### Akkumulerade avskrivningar

Inventarier och verktyg Torkskåp	-39 969	-23 430
Installationer solceller	-102 946	-73 947

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut** -142 915 -97 377

**Restvärde enligt plan vid årets slut** 374 762 420 300

### Varav

Installation solceller	332 036	361 035
Torkskåp	42 725	59 265

## Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-08-31	2024-08-31
Garantikapitalbevis i Riksbyggens Intresseförening 135 andelar á 500 kr	67 500	67 500
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>67 500</b>	<b>67 500</b>



Not 14 Övriga fordringar	2025-08-31	2024-08-31
Skattekonto	14 394	14 041
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>14 394</b>	<b>14 041</b>

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna ränteintäkter	24 369	26 874
Förutbetalda försäkringspremier	32 789	29 276
Förutbetalt förvaltningsarvode	50 160	41 120
Förutbetald kabel-tv-avgift	4 228	4 210
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 652	3 547
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>114 199</b>	<b>105 027</b>

Not 16 Kassa och bank	2025-08-31	2024-08-31
Bankmedel	1 622 040	1 490 556
Transaktionskonto	1 923 889	1 380 415
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 545 928</b>	<b>2 870 971</b>

Not 17 Leverantörsskulder	2025-08-31	2024-08-31
Leverantörsskulder	24 898	23 575
Ej reskontraförda leverantörsskulder	18 777	0
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>43 675</b>	<b>23 575</b>

Not 18 Skatteskulder	2025-08-31	2024-08-31
Skatteskulder	469 260	444 755
Debiterad preliminärskatt	-431 992	-417 967
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>37 268</b>	<b>26 788</b>

Not 19 Övriga skulder	2025-08-31	2024-08-31
Skuld sociala avgifter och skatter	23 677	23 102
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>23 677</b>	<b>23 102</b>

## Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna sociala avgifter	27 569	26 957
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 004	12 061
Upplupna elkostnader	1 483	1 503
Upplupna värmekostnader	19 276	22 586
Upplupna styrelsearvoden	87 745	85 795
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	6 627
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	273 992	257 848
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>412 069</b>	<b>413 377</b>

## Not Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckningar	4 378 800	4 378 800

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

## Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

2025-11-03



## Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2025-10-28

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Anna Lundgren

\_\_\_\_\_  
Marcus Wehlin

\_\_\_\_\_  
Göran Nord

\_\_\_\_\_  
Rickard Nilsson

\_\_\_\_\_  
Carin Paulin

\_\_\_\_\_  
Magnus Jansson

Vår revisionsberättelse har lämnats

\_\_\_\_\_  
Ben Heidari  
Auktoriserad revisor

\_\_\_\_\_  
Kenneth Karlsson  
Förtroendevald revisor





# Verifikat

Document ID 09222115557561335331

## Dokument

### ÅR 2024-2025

Huvuddokument

32 sidor

Startades 2025-11-03 09:12:37 CET (+0100) av Anna

Brunbäck (AB)

Färdigställt 2025-11-04 15:55:08 CET (+0100)

## Initierare

### Anna Brunbäck (AB)

Riksbyggen

anna.brunback@riksbyggen.se

+46708384337

## Signerare

### 2025 Lundgren (2L)

Personnummer 196706173249

anna.lundgren@se.dsv.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anna Erica Lundgren"

Signerade 2025-11-03 09:14:33 CET (+0100)

### Carin Paulin (CP)

carin.paulin@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carin Lisbet Birgitta Paulin"

Signerade 2025-11-03 19:06:42 CET (+0100)

### Göran Nord (GN)

goran.nord.hbg@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Göran Nord"

Signerade 2025-11-03 11:37:23 CET (+0100)

### Marcus Wehlin (MW)

marcus.wehlin@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARCUS WEHLIN"

Signerade 2025-11-03 14:26:41 CET (+0100)



# Verifikat

Document ID 09222115557561335331

**Rickard Nilsson (RN)**  
rickard.nilsson.helsingborg@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"RICKARD NILSSON"  
Signerade 2025-11-03 10:16:29 CET (+0100)

**Magnus Jansson (MJ)**  
magnus.jansson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SVEN  
JOHAN MAGNUS JANSSON"  
Signerade 2025-11-03 10:46:46 CET (+0100)

**Ben Heidari (BH)**  
ben.heidari@fineasity.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BEN  
MAHAJERZADEH-HEIDARI"  
Signerade 2025-11-04 15:55:08 CET (+0100)

**Kenneth Karlsson (KK)**  
kenneth.karlsson1957@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"KENNETH KARLSSON"  
Signerade 2025-11-03 19:15:59 CET (+0100)

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



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Helsingborgshus nr 8

Org.nr 743000-2167

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Helsingborgshus nr 8 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 den 2025-08-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### *Grund för uttalanden*

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

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

#### *Styrelsens ansvar*

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

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

#### *Den auktoriserade revisorns ansvar*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### ***Den förtroendevalda revisorns ansvar***

Jag har utfört en revision enligt tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed 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 RBF Helsingborgshus nr 8 för räkenskapsåret som avslutades 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnitten *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 vårt uttalanden.

### ***Styrelsens ansvar***

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

egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

### **Revisorns ansvar**

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

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

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

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

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

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

Enligt sidan för elektroniska underskrifter

---

Ben Mahajrzadeh-Heidari  
Auktoriserad revisor

---

Kenneth Karlsson  
Förtroendevald revisor

---

# Att bo i BRF

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

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

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

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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

## Interimsfordringar

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

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

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

## Interimsskulder

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

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

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

## Kortfristiga skulder

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

## Likviditet

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

## Långfristiga skulder

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

## Resultaträkning

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

## Skuldkvot

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

## Soliditet

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

## Ställda säkerheter

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

## Avskrivning av byggnader

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

## Årsavgift

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

## Årsredovisning

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

## Skatter och avgifter

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

med 20,6 procent.

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

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

### **Eventualförpliktelser**

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

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

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

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

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

# RBF Helsingborgshus nr 8

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Helsingborgshus nr 8 i samarbete  
med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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](http://www.riksbyggen.se)

