Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

2024-09-01 – 2025-08-31

Riksbyggen BRF Helsingborgshus nr 49
Org nr: 716407–3509



- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 9
Balansräkning 10
Kassaflödesanalys 12
Noter 13



Distribuerad av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Helsingborgshus nr 49 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 till 2025-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-02-15. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-06-13 och nuvarande stadgar registrerades 2024-12-02.

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år mycket tack vare klart lägre underhållskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 35 % till 19 %.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 524 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 260 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Jätten 2 i Helsingborg. På fastigheterna finns 6 byggnader med 53 lägenheter samt en lokal uppförda. Byggnaderna är uppförda 1990. Fastigheternas adress är Västergårdsgatan 29–63 i Helsingborg.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.ok	2 r.o.k	3 r.o.k	4 r.o.k	Summa
0	20	18	15	53

Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
1	26	26

Total tomtarea	10 886 m²
Bostäder bostadsrätt	4 748 m²
Total bostadsarea	4 748 m²
Total lokalarea	390 m²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 390 m²

Årets taxeringsvärde	70 377 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	64 579 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk och teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Hisservice	Kone AB
Elförsörjning	Öresundskraft
Kabel-TV	Tele2 AB

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 518 tkr och planerat underhåll för 432 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:
Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 55 614 tkr de närmaste 50 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 112 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 978 tkr motsvarande den beräknade eviga kostnaden.

Upplysning vid förlust:
Föreningens negativa resultat beror till stor del på de historiskt sett höga kostnaderna avseende reparationer och underhåll. Även räntekostnaderna har varit högre än tidigare jämförbara år. Föreningen kan komma att genomföra ytterligare avgiftshöjningar för att finansiera sina ekonomiska åtaganden framöver.

- Digitalt signerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Materialinköp	2015–2016	Utgifter material
Bostäder	2015–2016	Ytterdörrar
Lokaler	2015–2016	
Gemensamma utrymme	2015–2016	Torkskåp
Installationer	2015–2016	OVK, fläktmotorer
Huskropp utvändigt	2015–2016	Fasadarbeten
Gemensamma utrymmen	2018–2019	
Installationer	2018–2019	Byte av aggregat
Tak och Fasad	2018–2019	Målningsarbete
Markytor	2018–2019	Fundament, stolpe
Gemensamma utrymmen	2018–2019	
Installation och byte av aggregat	2020	
Bostäder	2021	
Gemensamma utrymmen	2021	
Huskropp utvändigt	2021	
Fiberinstallation	2021–2022	
Brytskydd tvättstuga	2022–2023	
Relining av rör samt filterbyten (ventilation)	2022–2023	
Uppsättning av plank	2022–2023	
Linjemålning parkering	2022–2023	
Målning, undertak etc. gemensamma utrymmen	2023–2024	
Underhållskontroll & ny altandörr	2023–2024	
Utplacering av stenbumlingar	2023–2024	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Takfläktar	45 875
Fasad- och taktvätt samt rensning av hängrännor	162 372
Tvätt och algbehandling av stenläggning	31 186
Rörligt arvode	192 725

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jessica Håkansson	Ordförande	2026
Gilla Olsson	Sekreterare	2027
Amer Farhat	Vice ordförande	2027
Kristoffer Lindqvist	Ledamot	Avgått
Veronica Vargefjord	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Fredrik Håkansson	Suppleant	2027
Quoc Nhi Truong	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Faktor AB	Auktoriserad revisor	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hans Lindberg	2026
Caroline Borg	Avgått

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 68 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 67 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-09-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften med 4 % från och med 2025-10-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 932 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

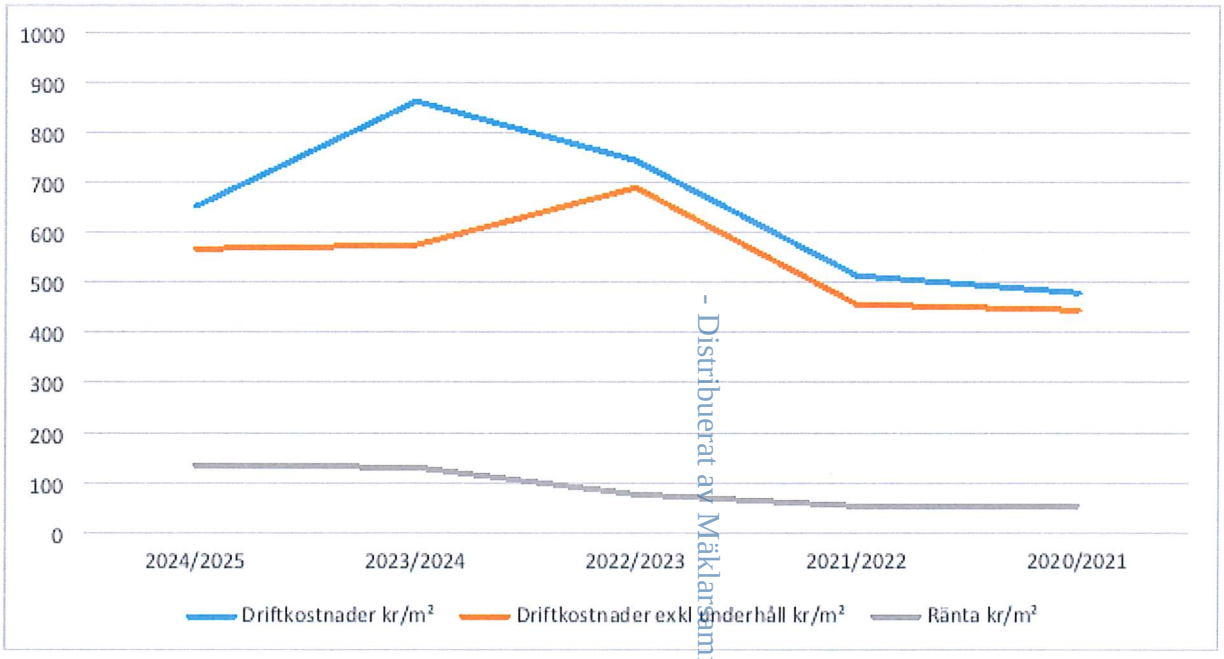
- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	4 536	4 479	4 279	4 195	4 193
Resultat efter finansiella poster*	−264	−1 474	387	698	672
Balansomslutning	35 978	36 477	38 042	38 596	37 299
Soliditet %*	32	32	35	33	33
Likviditet %	19	35	35	46	82
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	98	76	93	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	932	921	878	861	861
Driftkostnader kr/kvm	652	859	742	514	478
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	568	574	691	454	443
Energikostnad kr/kvm*	189	193	183	156	180
Sparande kr/kvm*	135	101	225	279	248
Ränta kr/kvm	134	128	77	53	55
Skuldsättning kr/kvm*	4 645	4 683	4 722	4 760	4 798
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 026	5 068	5 109	5 151	5 193
Räntekänslighet %*	5,4	5,5	5,8	6,0	6,0

* obligatoriska nyckeltal



- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:
Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter med mera 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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	5 611 970	0	5 339 000	3 776 465	−1 463 484	−1 473 510
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					−1 473 510	1 473 510
Reservering underhållsfond				978 000	−978 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				−432 158	432 158	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						−264 165
Vid årets slut	**5 611 970**	**0**	**5 339 000**	**4 322 307**	**−3 482 836**	**−264 165**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−2 936 993
Årets resultat	−264 165
Årets fondreservering enligt stadgarna	−978 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	432 158
Summa	**−3 747 000**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 3 747 000**

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 535 548	4 478 763
Övriga rörelseintäkter	Not 3	170 169	1 080
Summa rörelseintäkter		**4 705 717**	**4 479 843**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−3 350 572	−4 415 289
Övriga externa kostnader	Not 5	−330 394	−318 826
Personalkostnader	Not 6	−101 283	−90 445
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−524 471	−525 508
Summa rörelsekostnader		**−4 306 719**	**−5 350 069**
Rörelseresultat		**398 998**	**−870 226**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	51 771	79 566
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−714 933	−682 850
Summa finansiella poster		**−663 163**	**−603 284**
Resultat efter finansiella poster		**−264 165**	**−1 473 510**
Årets resultat		**−264 165**	**−1 473 510**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	32 552 965	33 021 685
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	209 853	265 604
Summa materiella anläggningstillgångar		**32 762 818**	**33 287 289**
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	79 500	79 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**79 500**	**79 500**
Summa anläggningstillgångar		**32 842 318**	**33 366 789**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	88 010	38 150
Övriga fordringar	Not 14	272 323	268 673
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	180 137	202 117
Summa kortfristiga fordringar		**540 470**	**508 940**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 595 301	2 600 786
Summa kassa och bank		**2 595 301**	**2 600 786**
Summa omsättningstillgångar		**3 135 770**	**3 109 726**
Summa tillgångar		**35 978 088**	**36 476 515**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 611 970	5 611 970
Uppskrivningsfond		5 339 000	5 339 000
Fond för yttre underhåll		4 322 307	3 776 465
Summa bundet eget kapital		**15 273 277**	**14 727 435**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−3 482 836	−1 463 484
Årets resultat		−264 165	−1 473 510
Summa fritt eget kapital		**−3 747 000**	**−2 936 993**
Summa eget kapital		**11 526 277**	**11 790 441**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	8 218 000	15 718 000
Summa långfristiga skulder		**8 218 000**	**15 718 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	15 645 993	8 343 661
Leverantörsskulder	Not 18	63 388	179 126
Skatteskulder	Not 19	18 377	7 500
Övriga skulder	Not 20	53 246	4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	452 808	437 782
Summa kortfristiga skulder		**16 233 812**	**8 968 073**
Summa eget kapital och skulder		**35 978 088**	**36 476 515**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	398 998	−870 226
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	524 471	525 508
	923 469	**−344 717**
Erhållen ränta	75 353	63 773
Erlagd ränta	−737 442	−656 660
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**261 380**	**−937 604**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−55 113	−56 240
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	−14 085	79 170
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**192 182**	**−914 675**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	−73 125
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**−73 125**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−197 668	−197 668
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−197 668**	**−197 668**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	−5 486	−1 185 468
Likvida medel vid årets början	2 600 786	3 786 254
Likvida medel vid årets slut	2 595 301	2 600 786
Kassa och Bank BR	2 595 301	2 600 786

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Standardförbättringar	Linjär	30
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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	4 426 687	4 374 263
Hyror, garage	78 000	78 000
Hyror, p-platser	20 700	20 700
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−1 010	−900
Övriga lokalintäkter	6 000	4 500
Övriga avgifter	0	250
Övriga ersättningar	5 173	1 958
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−2	−8
Summa nettoomsättning	**4 535 548**	**4 478 763**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Övriga rörelseintäkter	89 520	1 080
Försäkringsersättningar	80 649	0
Summa övriga rörelseintäkter	**170 169**	**1 080**

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	−432 158	−1 466 263
Reparationer	−518 215	−503 749
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−208 292	−197 415
Försäkringspremier	−95 154	−83 211
Kabel- och digital-TV	−88 696	−86 126
Återbäring från Riksbyggen	3 700	1 200
Systematiskt brandskyddsarbete	−381	−4 178
Serviceavtal	−4 093	0
Obligatoriska besiktningar	−95 240	−82 050
Snö- och halkbekämpning	−47 770	−41 306
Statuskontroll	−23 351	−22 415
Förbrukningsinventarier	−23 468	−48 717
Fordons- och maskinkostnader	0	−69
Vatten	−284 804	−287 786
Fastighetsel	−191 470	−165 787
Uppvärmning	−494 629	−540 354
Sophantering och återvinning	−122 593	−113 414
Förvaltningsarvode drift	−723 956	−773 650
Summa driftskostnader	**−3 350 572**	**−4 415 289**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode administration	−278 417	−275 983
Arvode, yrkesrevisorer	−17 813	−17 375
Övriga förvaltningskostnader	−8 908	−10 978
Kreditupplysningar	−2 751	−1 619
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−8 127	−2 006
Kontorsmateriel	−4 536	−7 979
Konstaterade förluster hyror/avgifter	−2	0
Medlems- och föreningsavgifter	−6 890	0
Bankkostnader	−2 949	−2 887
Summa övriga externa kostnader	**−330 394**	**−318 826**

Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Styrelsearvoden	−23 000	−22 500
Sammanträdesarvoden	−56 521	−48 303
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−2 000	−2 000
Sociala kostnader	−19 762	−17 641
Summa personalkostnader	**−101 283**	**−90 445**

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

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Avskrivning Byggnader	−372 595	−372 595
Avskrivning Anslutningsavgifter	−74 125	−74 125
Avskrivningar tillkommande utgifter	−22 000	−22 000
Avskrivning Maskiner och inventarier	−55 751	−56 788
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−524 471**	**−525 508**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	1 450
Ränteintäkter från likviditetsplacering	44 959	71 427
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	3 162	586
Övriga ränteintäkter	3 650	6 103
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**51 771**	**79 566**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	−690 822	−658 685
Övriga räntekostnader	0	−94
Övriga finansiella kostnader	−24 111	−24 071
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−714 933**	**−682 850**

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden	**2025-08-31**	**2024-08-31**
Vid årets början		
Byggnader	50 020 889	50 020 889
Mark	2 154 000	2 154 000
Standardförbättringar	660 000	660 000
Anslutningsavgifter	741 250	741 250
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**53 576 139**	**53 576 139**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−25 431 382	−25 058 786
Standardförbättringar	−320 000	−298 000
Anslutningsavgifter	−142 073	−67 948
	−25 893 454	**−25 424 734**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−372 595	−372 595
Årets avskrivning anslutningsavgifter	−74 125	−74 125
Årets avskrivning standardförbättringar	−22 000	−22 000
	−468 720	**−468 720**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−26 362 175**	**−25 893 454**
Ackumulerade uppskrivningar mark		
Uppskrivning mark	5 339 000	5 339 000
	5 339 000	**5 339 000**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**32 552 965**	**33 490 405**
Varav		
Byggnader	24 216 913	24 589 508
Anslutningsavgifter	525 052	599 177
Mark	7 493 000	7 493 000
Standardförbättringar	318 000	340 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	*51 896 000*	*46 905 000*
Mark	*18 481 000*	*17 674 000*
Totalt taxeringsvärde	**70 377 000**	**64 579 000**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	404 088	404 088
	477 213	**404 088**
Årets anskaffningar		
Tvättutrustning	0	73 125
	0	**73 125**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**477 213**	**477 213**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan Vid årets början		
Tvättutrustning	−211 609	−154 821
	−211 609	**−154 821**
Årets avskrivningar		
Tvättutrustning	−55 751	−56 788
	−55 751	**−56 788**
Ackumulerade avskrivningar		
Tvättutrustning	−267 360	−154 821
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−267 360**	**−211 609**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**209 853**	**265 604**
Varav		
Tvättutrustning	209 853	265 604

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-08-31	2024-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	79 500	79 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	**79 500**	**79 500**

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	−190	38 150
Kundfordringar	88 200	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**88 010**	**38 150**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not 14 Övriga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Skattekonto	272 323	268 673
Summa övriga fordringar	**272 323**	**268 673**

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna hyresintäkter	0	4 500
Upplupna ränteintäkter	25 465	49 048
Förutbetalda försäkringspremier	32 893	29 368
Förutbetalda driftkostnader	28 297	25 937
Förutbetalt förvaltningsarvode	62 691	62 691
Förutbetald kabel-tv-avgift	7 424	7 297
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 367	23 276
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**180 137**	**202 117**

Not 16 Kassa och bank

	2025-08-31	2024-08-31
Bankmedel	2 025 016	2 156 474
Transaktionskonto	570 285	444 312
Summa kassa och bank	**2 595 301**	**2 600 786**

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	23 863 993	24 061 661
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−15 645 993	−8 343 661
Långfristig skuld vid årets slut	**8 218 000**	**15 718 000**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,96%	2025-10-28	3 213 923,00	0,00	197 668,00	3 016 255,00
SWEDBANK	3,42%	2025-06-18	5 129 738,00	−5 129 738,00	0,00	0,00
SWEDBANK	2,69%	2025-09-28	0,00	5 129 738,00	0,00	5 129 738,00
SWEDBANK	1,16%	2026-05-25	7 500 000,00	0,00	0,00	7 500 000,00
SWEDBANK	3,42%	2027-03-25	8 218 000,00	0,00	0,00	8 218 000,00
Summa			**24 061 661,00**	**0,00**	**197 668,00**	**23 863 993,00**

*Senast kända räntesatser

Föreningen har lån som ska omförhandlas under verksamhetsåret med start 2025 och dessa redovisas som kortfristig skuld i enlighet med K2-regelverket.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not 18 Leverantörsskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Leverantörsskulder	63 388	33 640
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	145 486
Summa leverantörsskulder	**63 388**	**179 126**

Not 19 Skatteskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Skatteskulder	18 377	7 500
Summa skatteskulder	**18 377**	**7 500**

Not 20 Övriga skulder

	2025-08-31	2024-08-31
Skuld sociala avgifter och skatter	45 010	4
Clearing	8 236	0
Summa övriga skulder	**53 246**	**4**

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna räntekostnader	81 010	103 519
Upplupna elkostnader	17 341	13 384
Upplupna värmekostnader	17 875	19 860
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	336 582	301 019
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**452 808**	**437 782**

Not 22 Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckningar	34 082 000	34 082 000

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

- Distribuerad av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Årsredovisningens innehåll blev klart 2025-10-30

Styrelsens underskrifter

Helsingborg 2025-11-05
Ort och datum

Jessica Håkansson

Gilla Olsson

Amer Farhat

Veronica Vargefjord

Fredrik Håkansson - Suppleant
(Ersätter ledamot Kristoffer Lindqvist som under året avgått)

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-11-17

Faktor AB

Johan Gabrielsson
Auktoriserad revisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

FAKTOR

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Helsingborgshus Nr 49
Org.nr 716407-3509

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Helsingborgshus Nr 49 för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

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 2025-08-31 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.

Övriga upplysningar
Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2023-09-01 - 2024-08-31, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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

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

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.

- Distribuerad av Mäklarsamfundet Utveckling Sverige AB -

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

FAKTOR

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 Riksbyggens Brf Helsingborgshus Nr 49 för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Distribuerat av Riksbyggenfundet Utveckling i Sverige AB

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

FAKTOR

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, den 17 november 2025

Faktor

Johan Gabrielsson
Auktoriserad revisor

Distribuerad av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -