

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Helsingborgshus nr 71
Org nr: 716439–3527



2023-10-10

Årsredovisning
2022
RBF Helsingborgsh 71

Årsredovisning

2022-10-10-2022



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Helsingborgshus 71
får härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

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, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen ska i sin verksamhet främja de kooperativa principerna såsom de kommer till uttryck i dess stadgar och verka för en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling.

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 1990-11-22. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-12-04 och nuvarande stadgar registrerades 2025-03-12.

Föreningen har sitt säte i Helsingborg kommun.

Årets resultat innebär en förlust på 116 452 kr.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 46 % till 36 %.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att en långsiktigt hållbar ekonomi ska uppnås.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som ett kortfristigt lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 113 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 996 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Fönsterkarmen 1 i Helsingborgs kommun. På fastigheten finns 10 radhuslängor samt 2 parhus i två våningar. Totalt finns 39 lägenheter samt 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 1991. Fastigheternas adress är Klarbärsträskanten 2–46 samt Morellsträskanten 1–33 i Helsingborg.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
3 rum och kök	12
4 rum och kök	20
5 rum och kök	7

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal garage	39
Antal p-platser	11

Total tomtarea 16 176 m²

Bostäder bostadsrätt 4 174 m²

Total bostadsarea 4 174 m²

Årets taxeringsvärde 50 850 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 50 850 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 158 tkr och planerat underhåll för 408 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan 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.

Senaste underhållsbesiktningen utfördes 2025-05-02 och underhållsplanen är därefter uppdaterad.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)	
Beskrivning	Belopp
Ventilation	8 468
Div. underhåll samt målning av garage	324 468
Rörligt arvode	74 904

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lizette Sundström	Ordförande	2026
Mikael Siding	Ledamot	2026
Pontus Asperheim	Ledamot	2027
Esma Gicic	Ledamot	2027
Karl Bergvall	Ledamot	2026
Jonas Andersson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Suppleant	2026
Suppleant	2026
Suppleant Riksbyggen	Avgått

Revisorer och övriga funktionärer

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

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 53 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 53 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2025 då avgifterna höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3 % från och med 2026-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

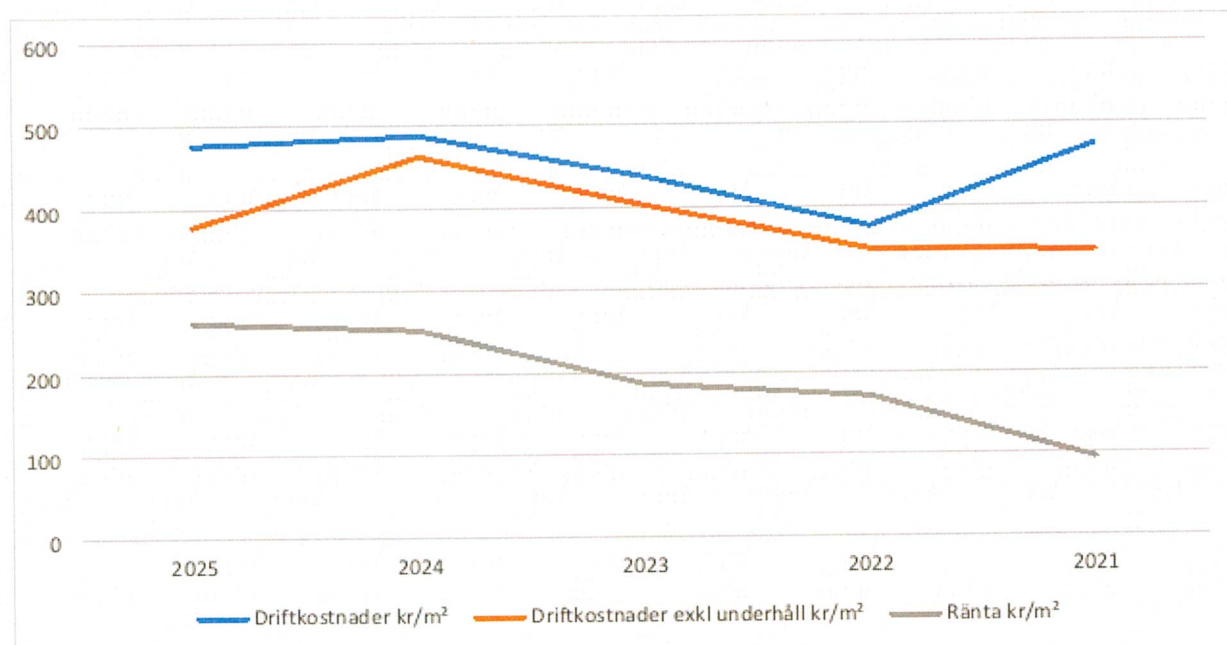
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	4 379	4 305	3 946	3 599	3 527
Rörelsens intäkter	4 379	4 557	4 234	3 685	3 541
Resultat efter finansiella poster*	-116	79	182	285	236
Balansomslutning	46 724	50 077	50 382	51 088	44 034
Årets kassaflöde	-2 527	780	-109	28	-2 704
Soliditet %*	13	12	12	11	12
Likviditet %	36	46	21	37	41
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	99	93	96	98	99
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 039	1 020	973	864	841
Driftkostnader kr/kvm	475	488	438	375	475
Driftkostnader exkl. underhåll kr/kvm	377	461	403	347	346
Energikostnad kr/kvm*	64	48	57	58	52
Underhållsfond kr/kvm	1 163	1 150	1 063	988	915
Sparande kr/kvm*	336	318	346	280	328
Ränta kr/kvm	261	252	185	169	95
Skuldsättning kr/kvm*	9 576	10 456	10 480	10 535	9 090
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	9 576	10 456	10 480	10 535	9 090
Räntekänslighet %*	9,2	10,3	10,8	12,2	10,8

* 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.

Upplysning vid förlust:

Föreningens negativa resultat beror till stor del på ökade kostnader rörande underhåll, vatten och föreningens utemiljö. Utöver detta har föreningen haft fortsatt höga räntekostnader. Räntekostnaderna förväntas dock sjunka framöver i och med att föreningen har valt att slutamortera ett av de lån man hade i samband med omförhandling då den förmånliga räntesatsen på 1,59 % skulle ändras (gjordes i november 2025). Föreningen kan komma att genomföra ytterligare avgiftshöjningar för att finansiera sina ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	4 373 005	0	0	4 800 657	-3 251 667	106 454
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					106 454	-106 454
Reservering underhållsfond				462 000	-462 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-407 840	407 840	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-116 452
Vid årets slut	4 373 005	0	0	4 854 817	-3 199 373	-116 452

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 145 213
Årets resultat	-116 452
Årets fondreservering enligt stadgarna	-462 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	407 840
Summa	-3 315 826

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 3 315 826**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 379 086	4 305 422
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	251 134
Summa		4 379 086	4 556 556
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 980 988	-2 036 366
Övriga externa kostnader	Not 5	-325 808	-316 967
Personalkostnader	Not 6	-63 568	-64 205
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 112 831	-1 108 046
Summa rörelsekostnader		-3 483 194	-3 525 584
Rörelseresultat		895 891	1 030 972
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	76 504	100 107
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 088 847	-1 051 684
Summa finansiella poster		-1 012 343	-951 577
Resultat efter finansiella poster		-116 452	79 395
Skatter			
Övriga skatter	Not 10	0	27 059
Årets resultat		-116 452	106 454

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	43 482 200	44 369 409
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	471 436	499 958
Summa materiella anläggningstillgångar		43 953 636	44 869 367
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	19 500	19 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		19 500	19 500
Summa anläggningstillgångar		43 973 136	44 888 867
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 14	22 896	12 737
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	160 276	79 843
Summa kortfristiga fordringar		183 172	92 580
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 568 106	5 095 413
Summa kassa och bank		2 568 106	5 095 413
Summa omsättningstillgångar		2 751 278	5 187 993
Summa tillgångar		46 724 414	50 076 860

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 373 005	4 373 005
Fond för yttre underhåll		4 854 817	4 800 657
Summa bundet eget kapital		9 227 822	9 173 662
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 199 374	-3 251 667
Årets resultat		-116 452	106 454
Summa fritt eget kapital		-3 315 826	-3 145 213
Summa eget kapital		5 911 996	6 028 448
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	33 196 000	32 864 000
Summa långfristiga skulder		33 196 000	32 864 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	6 775 000	10 777 635
Leverantörsskulder	Not 18	40 606	5 932
Skatteskulder	Not 19	35 563	20 740
Övriga skulder	Not 20	-349	-350
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	765 599	380 456
Summa kortfristiga skulder		7 616 418	11 184 412
Summa eget kapital och skulder		46 724 414	50 076 860

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	895 891	1 030 972
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 112 831	1 108 046
Förändring inkomstskatt		27 059
	2 008 722	2 166 077
Erhållen ränta	485	100 107
Erlagd ränta	-1 005 910	-1 042 141
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 003 298	1 224 043
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-14 574	69 573
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	351 704	-320 468
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 340 427	973 148
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-197 100	-92 856
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-197 100	-92 856
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-3 670 635	-100 580
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 670 635	-100 580
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-2 527 308	779 712
Likvida medel vid årets början	5 095 413	4 315 701
Likvida medel vid årets slut	2 568 106	5 095 413
Kassa och Bank BR	2 568 106	5 095 413

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar 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	Anskaffningsår
Balkonger	Linjär	50	1991
Dörrar & Portar	Linjär	50	1991
Elinstallationer	Linjär	40	1991
Fasad	Linjär	30	1991
Fönster & Fönsterdörrar	Linjär	50	1991
Byggnad inre ytskikt	Linjär	35	1991
Stomme	Linjär	102	1991
Tak	Linjär	50	2022
VA-installationer	Linjär	50	1991
Värmeinstallationer	Linjär	50	1991
Värmeinstallationer – Gaspannor	Linjär	25	2025
Installationer – Frånluftsläktar	Linjär	20	2022
Installationer – Gaspannor	Linjär	20	2022
Markanläggning – lekplats	Linjär	26	2012

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 184 784	4 102 796
Hyror, p-platser	45 600	44 400
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 800	-4 727
Kabel-tv-avgifter	153 504	153 504
Övriga ersättningar	0	9 457
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-8
Summa nettoomsättning	4 379 086	4 305 422

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	0	6 072
Försäkringsersättningar	0	245 062
Summa övriga rörelseintäkter	0	251 134

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-407 840	-111 343
Reparationer	-157 556	-674 899
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-372 438	-357 615
Försäkringspremier	-67 051	-59 866
Kabel- och digital-TV	-153 504	-153 534
Återbäring från Riksbyggen	1 900	1 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-15 272	-12 072
Snö- och halkbekämpning	-65 104	-35 578
Statuskontroll	-22 000	-21 206
Förbrukningsinventarier	-62 464	-73 475
Vatten	-243 848	-170 615
Fastighetsel	-25 066	-29 766
Sophantering och återvinning	-96 422	-97 398
Förvaltningsarvode drift	-294 323	-240 299
Summa driftskostnader	-1 980 988	-2 036 366

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-289 494	-266 736
IT-kostnader	-448	0
Arvode, yrkesrevisorer	-18 625	-18 625
Övriga förvaltningskostnader	-5 135	-14 920
Kreditupplysningar	-2 072	-502
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	0	-9 455
Kontorsmateriel	-1 204	-3 308
Medlems- och föreningsavgifter	-2 535	-2 535
Bankkostnader	-1 113	-887
Övriga externa kostnader	-5 183	0
Summa övriga externa kostnader	-325 808	-316 967

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-49 500	-49 500
Sociala kostnader	-14 068	-14 705
Summa personalkostnader	-63 568	-64 205

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 048 508	-1 043 723
Avskrivning Markanläggningar	-35 800	-35 800
Avskrivning Installationer	-28 522	-28 522
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 112 831	-1 108 046

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	76 018	99 354
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	211	71
Övriga ränteintäkter	274	682
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	76 504	100 107

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 088 125	-1 051 613
Övriga räntekostnader	-722	-71
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 088 847	-1 051 684

Not 10 Övriga skatter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Skatt på grund av ändrad taxering	0	27 059
Summa övriga skatter	0	27 059

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	64 997 271	64 904 415
Mark	585 000	585 000
Tillkommande utgifter	1 856 168	1 856 168
Markanläggning	933 794	933 794
	68 372 233	68 279 377
Årets anskaffningar		
Byggnader, värmesystem	197 100	92 856
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	68 569 333	68 372 233

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-23 318 839	-22 275 116
Markanläggningar	-683 984	-648 184
	-24 002 824	-22 923 300

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 048 508	-1 043 723
Årets avskrivning markanläggningar	-35 800	-35 800
	-1 084 308	-1 079 524

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-25 087 132	-24 002 824
Restvärde enligt plan vid årets slut	43 482 200	44 369 409

Varav

Byggnader	42 683 191	43 534 599
Mark	585 000	585 000
Markanläggningar	214 009	249 810

Taxeringsvärden

Småhus	50 850 000	50 850 000
--------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

	50 850 000	50 850 000
<i>varav byggnader</i>	<i>33 690 000</i>	<i>33 690 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>17 160 000</i>	<i>17 160 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Installationer	570 447	570 447
	570 447	570 447
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	570 477	570 477
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer, frånluftsfläktar	-34 723	-22 096
Installationer, gaspannor	-35 766	-19 870
	-70 489	-41 966
Årets avskrivningar		
Installationer, frånluftsfläktar	-12 627	-12 627
Installationer, gaspannor	-15 896	-15 896
	-28 522	-28 522
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer, frånluftsfläktar	-47 350	-34 723
Installationer, gaspannor	-51 661	-35 766
	-99 011	-70 489
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-99 011	-70 489
Restvärde enligt plan vid årets slut	471 436	499 958
Varav		
Installationer, frånluftsfläktar	205 181	217 808
Installationer, gaspannor	266 255	282 150

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
39 Riksbyggen-garantikapitalbevis á 500 kr/st	19 500	19 500
Summa andra långfristiga fordringar	19 500	19 500

Not 14 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	22 896	12 737
Summa övriga fordringar	22 896	12 737

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	76 018	0
Förutbetalda försäkringspremier	71 466	67 051
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 792	12 792
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	160 276	79 843

Not 16 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handkassa	9	153
Bankmedel	1 928 368	4 528 368
Transaktionskonto	639 729	566 893
Summa kassa och bank	2 568 106	5 095 413

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	39 971 000	43 641 635
Lån som villkorsändras under 2026	-6 775 000	-10 777 635
Långfristig skuld vid årets slut	33 196 000	32 864 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,59%	2029-11-21	3 670 635,00	0,00	3 670 635,00	0,00
SBAB	1,91%	2026-02-12	6 775 000,00	0,00	0,00	6 775 000,00
SBAB	3,41%	2034-03-16	6 982 000,00	0,00	0,00	6 982 000,00
SBAB	3,52%	2028-01-19	6 000 000,00	0,00	0,00	6 000 000,00
SBAB	3,50%	2030-01-18	7 107 000,00	0,00	0,00	7 107 000,00
SBAB	1,72%	2031-10-16	6 000 000,00	0,00	0,00	6 000 000,00
SBAB	3,65%	2031-11-24	7 107 000,00	0,00	0,00	7 107 000,00
Summa			43 641 635,00	0,00	3 670 635,00	39 971 000,00

*Senast kända räntesatser

Not 18 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	19 618	2 230
Ej reskontraförda leverantörsskulder	20 988	3 702
Summa leverantörsskulder	40 606	5 932

Not 19 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	35 563	20 740
Summa skatteskulder	35 563	20 740

Not 20 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	-349	-350
Summa övriga skulder	-349	-350

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	206 141	123 204
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	81 431	0
Upplupna elkostnader	2 847	3 120
Upplupna revisionsarvoden	20 000	20 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	974	979
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	454 206	233 153
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	765 599	380 456

Not 22 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	43 952 000	43 952 000

Not 23 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

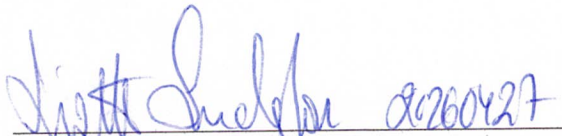
Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-24

Årsredovisningen undertecknas

 20260427

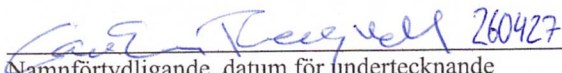
Namnförtydligande, datum för undertecknande

Lizette Sundström,

 20260427

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Pontus Asperheim,

 260427

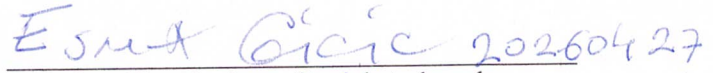
Namnförtydligande, datum för undertecknande

Karl Bergvall,

 20260428

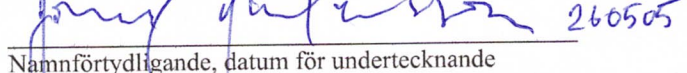
Namnförtydligande, datum för undertecknande

Mikael Siding,

 20260427

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Esma Gicic,

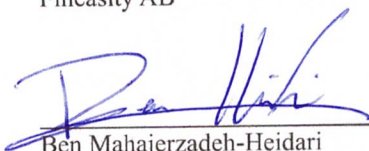
 260505

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Jonas Andersson,

Vår revisionsberättelse har lämnats per 2026- 05 - 13

Fineasity AB



Ben Mahajerzadeh-Heidari
Auktoriserad revisor
Fineasity AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Helsingborgshus nr 71

Org.nr 716439-3527

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen bostadsrättsförening Helsingborgshus nr 71 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 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. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2024 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-04-09 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen bostadsrättsförening Helsingborgshus nr 71 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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.

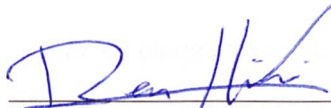
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 vi 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 vår 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.

Helsingborg den 13 maj 2026

Fineasity AB



Ben Mahajerzadeh-Heidari
Auktoriserad revisor