

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Helsingborgshus nr 2
Org nr: 743000-2159

2025-01-01 – 2025-12-31





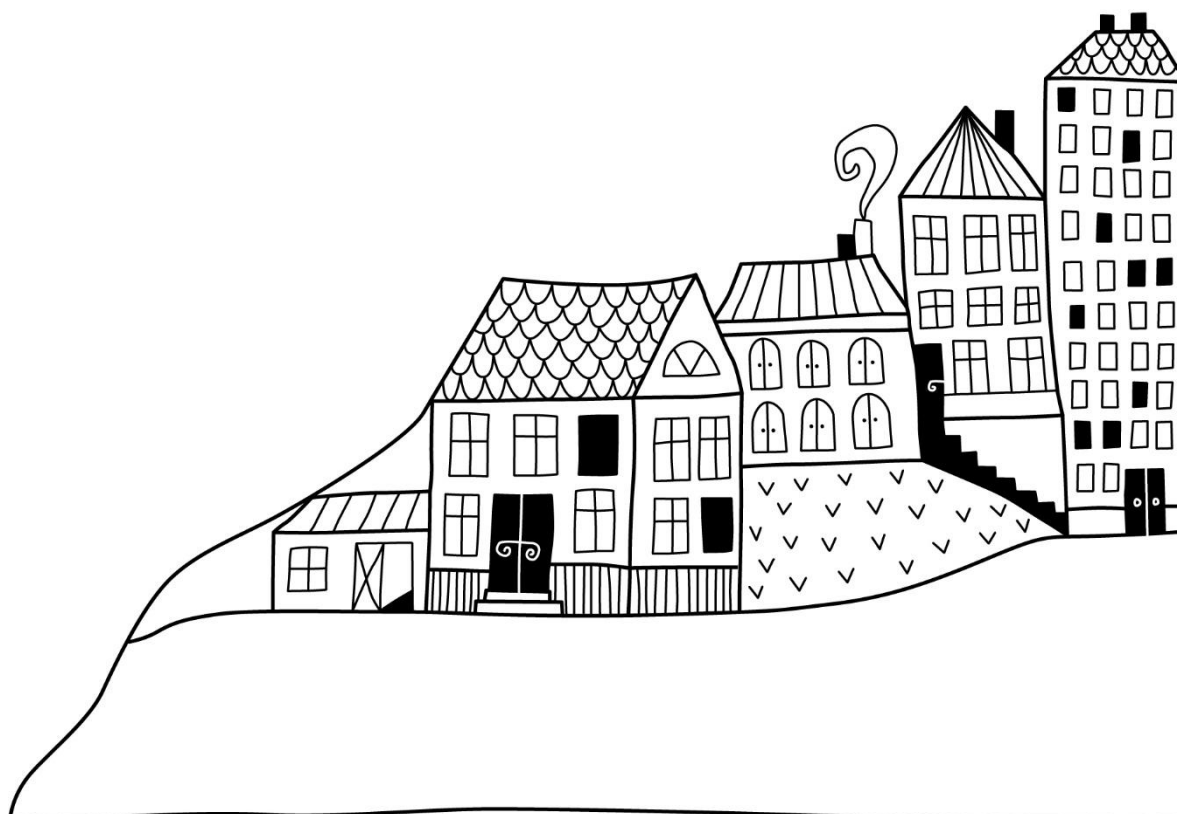
Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Helsingborgshus
nr 2 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, motersättning, 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 äktabostadsrättsförening

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1942-11-30. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2025-08-18.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. högre intäkter och lägre driftskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 64% till 26%.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 176 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 760 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Vinbäret 2 i Helsingborgs Kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 80 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1944. Fastigheternas adress är Malmögatan A-E och Handelsmansgatan 1 A-E i Helsingborg.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkringen bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	40
2 rum och kök	24
3 rum och kök	16



Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	19

Total tomtarea	4 242 m ²
Total bostadsarea	3 920 m ²
Total förrådsarea	134 m ²
Årets taxeringsvärde	60 600 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	54 600 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Verksamhet	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetservice	Riksbyggen
Elavtal	Öresundskraft AB
Fjärrvärme/Uppvärmning	Öresundskraft AB
Vatten	Nordvästra Skånes Vatten & Avlopp AB
Sophämtning	Nordvästra Skånes Renhållning AB
Fastighetsförsäkring	Folksam
Kabel TV	Tele2
Driftövervakning undercentral	Hi3G Access AB

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Nordvästra 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 73 tkr och planerat underhåll för 36 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: För de närmaste 50 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 64 843 tkr vilket motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 297 tkr. Av detta är 268 tkr/år är att betrakta som planerat underhåll och 1 029 tkr/år är att betrakta som ersättningsinvesteringar i de komponenter föreningens anläggningar består av. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 273 tkr. För att se till föreningens långsiktiga underhållsbehov avseende även ersättningsinvesteringar i komponenterna, genomförs ett indirekt sparande genom amorteringar av föreningens lån, avskrivningar av fastighetens värde. Ett positivt kassaflöde kommer även på sikt att öka föreningens förmåga att finansiera ersättningsinvesteringar med egna medel.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Byte armaturer	2016
Målning	2016
Underhåll Markytor	2016
Huskropp utvändigt Dörrar/Portar/Entré	2017
Markytor trädgårdsplanering	2017
Fjärrvärmväxlare	2018
Omfogning Fasad	2018
Markytor omläggning av asfalt, nya planteringar	2018
Tvättstuga	2019- 2021
Installationer, utvändigt, underhåll skorsten	2019
Utbyte av skorstenshuvar	2021
Installationer avgasare	2022
Byte radiatorer	2023
Fasad besiktning	2023

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Övrigt	35 508

Planerat underhåll

Beskrivning	År
Målning källare	2028
Målning trapphus	2031

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jonna Gynther	Ordförande	2026
Oskar Linde	Sekreterare	2026
Margrét Noadottir	Ledamot	2026
Ann Svensson	Vice ordförande	2026
Fadi Chaabi	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Håkan Persson	Suppleant	2026
Kristoffer Abrahamsson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ben Mahajerzadeh-Heidari	Auktoriserad revisor	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningens nya stadgar registrerats hos bolagsverket. Datum för registreringen var 2025-08-18. Under året har föreningen gjort en ombyggnad av sitt värmesystem. För att bekosta detta har föreningen tagit upp lån till ett värde av 8,3 miljoner kronor.



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 104 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 101 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 mars 2025 då avgifterna höjdes med 8%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

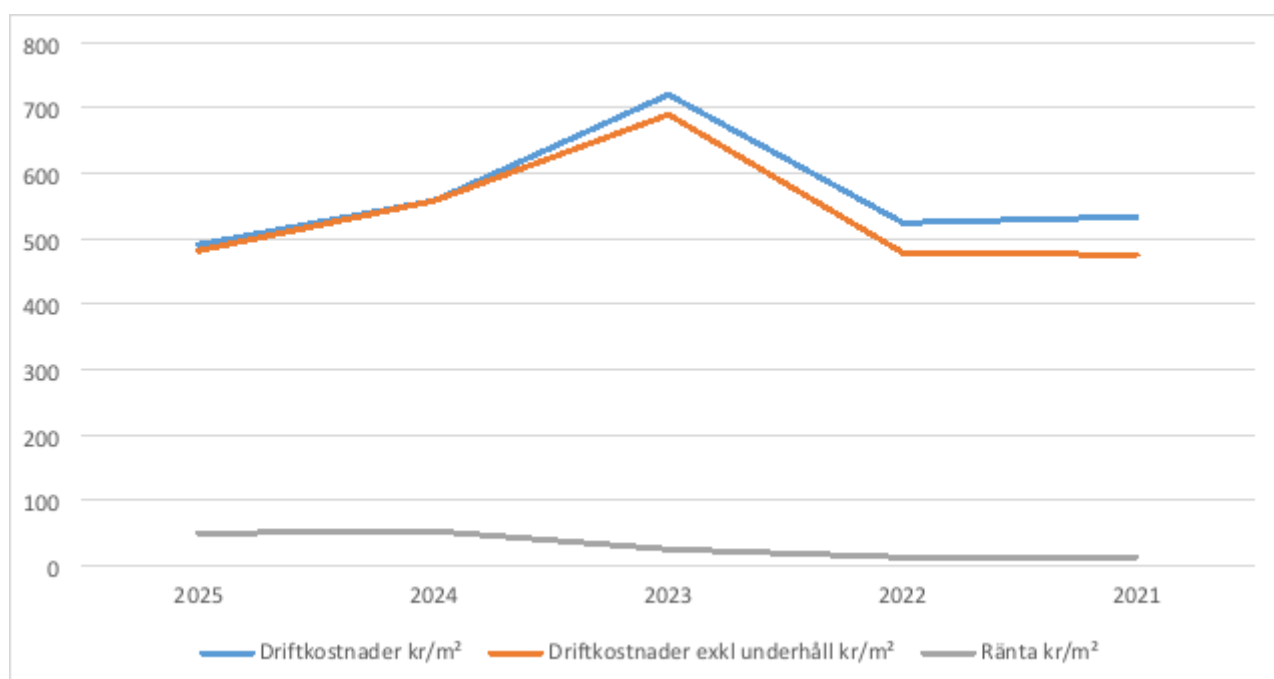


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	4 400	4 084	3 679	3 524	3 458
Resultat efter finansiella poster*	1 584	929	272	603	586
Resultat exkl avskrivningar	1 760	1 078	633	963	942
Balansomslutning	14 553	6 548	6 178	6 423	6 302
Årets kassaflöde	-122	512	100	341	537
Soliditet %*	24	29	16	11	2
Likviditet %	26	64	47	41	180
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	98	97	89	97	98
Avgifts- hyresbortfall %	0,5	0,6	0,6	0,6	0,6
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 098	1 021	919	880	867
Driftkostnader kr/kvm	491	558	720	523	534
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	482	556	689	476	474
Energikostnad kr/kvm*	238	249	216	212	206
Underhållsfond kr/kvm	1 495	1 434	1 393	965	551
Reservering till underhållsfond kr/kvm	70	42	460	461	461
Sparande kr/kvm*	458	276	193	293	313
Ränta kr/kvm	48	53	23	11	12
Skuldsättning kr/kvm*	2 645	1 038	1 166	1 293	1 421
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 645	1 038	1 166	1 293	1 421
Räntekänslighet %*	2,4	1,0	1,3	1,5	1,6

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	71 154	5 622 157	-4 700 822	928 978
Disposition enl. årsstämmobeslut			928 978	-928 978
Reservering underhållsfond		273 000	-273 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-35 508	35 508	
Årets resultat				1 583 969
Vid årets slut	71 154	5 859 649	-4 009 336	1 583 969

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 771 844
Årets resultat	1 583 969
Årets fondreservering enligt stadgarna	-273 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	35 508
Summa	-2 425 367

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 2 425 367

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	4 400 345	4 084 173
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 498	25 153
Summa		4 412 843	4 109 326
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 924 637	-2 185 613
Övriga externa kostnader	Not 5	-436 259	-537 744
Personalkostnader	Not 6	-100 456	-129 220
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-176 283	-148 616
Summa rörelsekostnader		-2 637 635	-3 001 194
Rörelseresultat		1 775 208	1 108 133
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	740	27 761
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-191 978	-206 916
Summa finansiella poster		-191 238	-179 155
Resultat efter finansiella poster		1 583 970	928 978
Årets resultat		1 583 970	928 978



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	11 570 355	3 446 638
Summa materiella anläggningstillgångar		11 570 355	3 446 638
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 11	120 000	120 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		120 000	120 000
Summa anläggningstillgångar		11 690 355	3 566 638
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	55 968	56 710
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	100 609	97 369
Summa kortfristiga fordringar		156 577	154 079
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	2 706 367	2 828 163
Summa kassa och bank		2 706 367	2 828 163
Summa omsättningstillgångar		2 862 944	2 982 242
Summa tillgångar		14 553 299	6 548 880



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	71 154	71 154	
Fond för yttre underhåll	5 859 649	5 622 157	
Summa bundet eget kapital	5 930 803	5 693 311	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-4 009 336	-4 700 822	
Årets resultat	1 583 969	928 978	
Summa fritt eget kapital	-2 425 367	-3 771 844	
Summa eget kapital	3 505 436	1 921 467	
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	10 370 000	4 070 000
Leverantörsskulder	Not 16	127 113	83 309
Skatteskulder	Not 17	12 552	14 809
Övriga skulder	Not 18	6 156	4 359
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	532 042	454 936
Summa kortfristiga skulder		11 047 863	4 627 413
Summa eget kapital och skulder		14 553 299	6 548 880



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 775 208	1 108 133
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	176 283	148 616
	1 951 491	1 256 749
Erhållen ränta	740	27 761
Erlagd ränta	-173 658	-205 864
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 778 573	1 078 647
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-701	-4 971
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	100 333	-61 670
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 878 204	1 012 006
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-8 300 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-8 300 000	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-500 000	-500 000
Upptagna lån	6 800 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	6 300 000	-500 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-121 796	512 006
Likvida medel vid årets början	2 828 163	2 316 157
Likvida medel vid årets slut	2 706 367	2 828 163



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad balkonger	Linjär	35
Byggnad dörrar	Linjär	30
Byggnad elinstallationer	Linjär	50
Byggnad utvändiga dörrar	Linjär	35
Byggnad fasad	Linjär	50
Byggnad fönster	Linjär	50
Byggnad inre ytskikt	Linjär	40
Byggnad stomme	Linjär	120
Byggnad tak	Linjär	40
Byggnad tvättstugeutrustning	Linjär	15
Byggnad vatten och avlopp	Linjär	50
Byggnad värmesystem	Linjär	33
Byggnad byte radiatorer	Linjär	50
Markanläggning miljöhus	Linjär	10
Markanläggning palissad	Linjär	30

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	4 306 081	4 000 784
Hyror, lokaler	34 680	34 680
Hyror, p-platser	19 100	22 800
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-23 940	-23 400
Rabatter	-990	0
Övriga ersättningar	65 424	49 316
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-10	-7
Summa nettoomsättning	4 400 345	4 084 173

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	12 498	25 153
Summa övriga rörelseintäkter	12 498	25 153

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-35 508	-4 638
Reparationer	-73 277	-355 076
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-137 920	-130 400
Försäkringspremier	-80 114	-71 530
Kabel- och digital-TV	-56 193	-56 307
Återbäring från Riksbyggen	92 900	90 900
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-15 748
Serviceavtal	-21 066	-20 062
Obligatoriska besiktningar	-8 413	0
Snö- och halkbekämpning	-32 940	-41 428
Statuskontroll	-6 518	-44 235
Förbrukningsinventarier	-9 295	-1 596
Vatten	-259 328	-305 104
Fastighetsel	-107 339	-93 553
Uppvärmning	-564 787	-578 339
Sophantering och återvinning	-107 699	-88 852
Förvaltningsarvode drift	-517 140	-469 646
Summa driftskostnader	-1 924 637	-2 185 613



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-358 695	-346 285
IT-kostnader	-7 213	-5 260
Arvode, yrkesrevisorer	-11 250	-9 125
Övriga förvaltningskostnader	-13 308	-129 034
Kreditupplysningar	-4 181	-3 882
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-25 724	-10 266
Representation	-1 316	-6 860
Kontorsmateriel	0	-430
Telefon och porto	0	-18 027
Medlems- och föreningsavgifter	-5 200	-5 200
Bankkostnader	-4 155	-3 375
Övriga externa kostnader	-5 217	0
Summa övriga externa kostnader	-436 259	-537 744

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Styrelsearvoden	-53 800	-74 500
Sammanträdesarvoden	-20 800	-28 500
Sociala kostnader	-25 856	-26 220
Summa personalkostnader	-100 456	-129 220

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-171 771	-144 104
Avskrivning Markanläggningar	-4 512	-4 512
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-176 283	-148 616

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	26 475
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	110	130
Övriga ränteintäkter	630	1 156
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	740	27 761



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-189 473	-206 916
Övriga finansiella kostnader	-2 505	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-191 978	-206 916

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	19 143 875	19 143 875
Markanläggningar	687 797	687 797
	19 831 672	19 831 672
Årets anskaffningar		
Byggnader värmesystem	8 300 000	0
	8 300 000	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	28 131 672	19 831 672

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-15 819 819	-15 675 715
Markanläggningar	-565 214	-560 702
	-16 385 033	-16 236 417
Årets avskrivningar		
Årets avskrivningar byggnader	-171 771	-144 104
Årets avskrivningar markanläggningar	-4 512	-4 512
	-176 283	-148 616
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-16 561 316	-16 385 033
Restvärde enligt plan vid årets slut	11 570 355	3 446 639

Varav

Byggnader	11 452 285	3 324 056
Markanläggningar	118 071	122 583

Taxeringsvärden

Bostäder	60 600 000	54 600 000
Totalt taxeringsvärde	60 600 000	54 600 000
<i>varav byggnader</i>	<i>43 000 000</i>	<i>35 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>17 600 000</i>	<i>19 600 000</i>

Not 11 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	120 000	120 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	120 000	120 000

Not 12 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	55 968	56 710
Summa övriga fordringar	55 968	56 710

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	85 392	80 114
Förutbetalt förvaltningsarvode	626	626
Förutbetald kabel-tv-avgift	14 373	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	218	14 123
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	2 505
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	100 609	97 369

Not 14 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	859 436	859 436
Transaktionskonto	1 846 931	1 968 726
Summa kassa och bank	2 706 367	2 828 163

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	10 370 000	4 070 000
Kortfristig del	-9 870 000	-4 070 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-500 000	0
Summa övriga skulder till kreditinstitut	0	0

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,401%	2026-03-28	4 070 000,00	0,00	500 000,00	3 570 000,00
SWEDBANK	2,472%	2026-02-28	0,00	4 700 000,00	0,00	4 700 000,00
SWEDBANK	2,496%	2026-01-28	0,00	2 100 000,00	0,00	2 100 000,00
Summa			4 070 000,00	6 800 000,00	500 000,00	10 370 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 500 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbanks lån om 4 070 000 kr, 4 700 000 kr och 2 100 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.



Not 16 Leverantörsskulder	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	38 683	83 309
Ej reskontraförda leverantörsskulder	88 430	0
Summa leverantörsskulder	127 113	83 309
Not 17 Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	12 552	14 809
Summa skatteskulder	12 552	14 809
Not 18 Övriga skulder	2025-12-31	2024-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	1 400	1 400
Avgifts- & hyresfordringar	4 756	2 959
Summa övriga skulder	6 156	4 359
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	23 376	23 376
Upplupna räntekostnader	21 273	2 953
Upplupna driftskostnader	0	7 533
Upplupna elkostnader	9 069	9 457
Upplupna värmekostnader	72 483	73 387
Upplupna revisionsarvoden	0	15 000
Upplupna styrelsearvoden	74 400	74 400
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	750	11 875
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	330 691	236 954
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	532 042	454 936
Not 20 Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	14 580 000	14 580 000

Not 21 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-03-20

Styrelsens undertecknade av årsredovisning har skett den dagen som framgår av vår elektroniska underskrift.

Jonna Gynther,
Ordförande

Oskar Linde,
Ledamot

Margrét Noadottir,
Ledamot

Ann Svensson,
Ledamot

Fadi Chaabi,
Ledamot Riksbyggen

Min revisionsberättelse har lämnats den dagen som framgår av min elektroniska underskrift

Ben Mahajerzadeh-Heidari
Auktoriserad revisor



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd 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 2

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Helsingborgshus nr 2 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



Verification

Document ID 09222115557573772910

Document

Årsredovisning 210002 2025

Main document

26 pages

Initiated on 2026-03-26 10:40:49 CET (+0100) by Julia Axelsson (JA)

Finalised on 2026-03-31 10:55:09 CEST (+0200)

Initiator

Julia Axelsson (JA)

Riksbyggen

julia.axelsson@riksbyggen.se

Signatories

Ann Svensson (AS)

nelliehunden10@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ANN SVENSSON"

Signed 2026-03-31 09:07:46 CEST (+0200)

Jonna Gynther (JG)

jonna7811@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Jonna Marina Therese Gynther"

Signed 2026-03-26 11:27:47 CET (+0100)

Margrét Noadottir (MN)

noadottir@yahoo.se



The name returned by Swedish BankID was "Margrét Krístrun Noadottir"

Signed 2026-03-30 11:20:54 CEST (+0200)

Oskar Linde (OL)

oskar.linde92@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "OSKAR CHRISTOFFER LINDE"

Signed 2026-03-31 08:33:43 CEST (+0200)



Verification

Document ID 09222115557573772910

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



The name returned by Swedish BankID was "Fadi
Chaabi"
Signed 2026-03-26 13:43:12 CET (+0100)

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



The name returned by Swedish BankID was "BEN
MAHAJERZADEH-HEIDARI"
Signed 2026-03-31 10:55:09 CEST (+0200)

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Helsingborgshus nr 2

Org.nr 743000-2159

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Helsingborgshus nr 2 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Helsingborgshus nr 2 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 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 revisionssted i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssted 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 revisionssted 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 överträdelse 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.

Påskriften enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift

Ben Mahajerzadeh-Heidari
Auktoriserad revisor

Verification

Document ID 09222115557573775940

Document

Revb Helsingborgshus nr 2

Main document

4 pages

Initiated on 2026-03-26 10:42:22 CET (+0100) by Julia Axelsson (JA)

Finalised on 2026-03-30 22:28:08 CEST (+0200)

Initiator

Julia Axelsson (JA)

Riksbyggen

julia.axelsson@riksbyggen.se

Signatories

Ben Mahajerzadeh-Heidari (BM)

ben.heidari@fineasity.se



The name returned by Swedish BankID was "BEN MAHAJERZADEH-HEIDARI"

Signed 2026-03-30 22:28:08 CEST (+0200)

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

