

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Yggdrasil i Helsingborg
Org nr: 769612-3665

2025-01-01 – 2025-12-31





§ 59 DAGORDNING VID ÅRSSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämmoordförande
- d) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämmoordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden och andra eventuella ersättningar åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Nyckeltal

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Yggdrasil i
Helsingborg har upprättat
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 om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-04-06. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-04-06 och nuvarande stadgar registrerades 2025-06-30.

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

Årets negativa resultat beror på ökade avskrivningar då föreningen ändrat redovisningsmetod från K2 till K3 på grund av ändrad lagstiftning. K3 innebär bland annat att fastigheten delas upp i olika komponenter med olika avskrivningstider vilket inneburit kraftigt höjd kostnad för avskrivningar.

Föreningen har en antagen budget för kommande verksamhetsår. Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras. I resultatet ingår avskrivningar med 1 425 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 464 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Yggdrasil 1-4. På fastigheten finns 4 byggnader med 34 lägenheter uppförda.

Byggnaderna är uppförda 2007. Fastighetens adress är Olof Skötkonungsgata 1-34 i Helsingborg.

Samtliga lägenheter har tillhörande biluppställningsplats.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam via Gallagher.

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

Lägenhetsfördelning

5 r.o.k	Summa
34	34

Total tomtarea	7 809 m ²
Bostäder bostadsrätt	4 012 m ²
Total bostadsarea	4 012 m ²
Årets taxeringsvärde	71 367 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	71 367 000 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 152 tkr och planerat underhåll för 301 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 bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar. Underhållskostnaden nedan anges antingen som den beräknade eviga genomsnittliga årliga kostnaden, eller som en specifik periods beräknade underhållskostnader. Kostnaderna anges som ett specifikt belopp och som ett belopp per m² (BOA+LOA) för att kunna jämföra olika bostadsrättsföreningar.

För de närmaste 50 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 43 600 tkr vilket motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 872 tkr (217 kr/ m²). Av detta är 152 tkr/år att betrakta som planerat underhåll och 720 tkr/år är att betrakta som ersättningsinvesteringar i de komponenter föreningens anläggningar består av.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 152 tkr (38 kr/m²).

För att se till föreningens långsiktiga underhållsbehov avseende även ersättningsinvesteringar i komponenterna, genomförs ett indirekt sparande genom amorteringar av föreningens lån och 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	Kommentar
Målning och byte av träpanel	2017	
Gemensamma utrymmen	2018	
Gemensamma utrymmen	2019	Dörr miljöhus
Huskropp	2022	Ventilation, V/A
Installationer	2023	Takfläktar

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installationer – byte värmeväxlare och takfläktar	181 500
Markytor – byte stolpar m m	105 315
Övrigt	14 219



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Erika Franzén	Ordförande	2026
Jens Dahlberg	Sekreterare	2027
Martin Källgren	Ledamot	2026 – Avgått 2026-01-09
Markus Bülow	Ledamot	2026
Mats Andersson	Ledamot utsedd av Riksbyggen	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johan Petersson	Suppleant	2026 – Avgått 2025-11-24
Johanna Höglund	Suppleant	2026
Maja Sandman	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

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

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Petra Lindau	Valberedning	2026
Nils-Åke Hedlöf	Valberedning	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen gått över från att redovisa enligt K2-regelverk till att redovisa enligt K3-regelverk.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 57 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 58 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2025 då avgifterna höjdes med 6 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 10 % från 2026-01-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 813 kr/m²/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.).

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 34 bostadsrätter placerade (föregående år 34 st.).

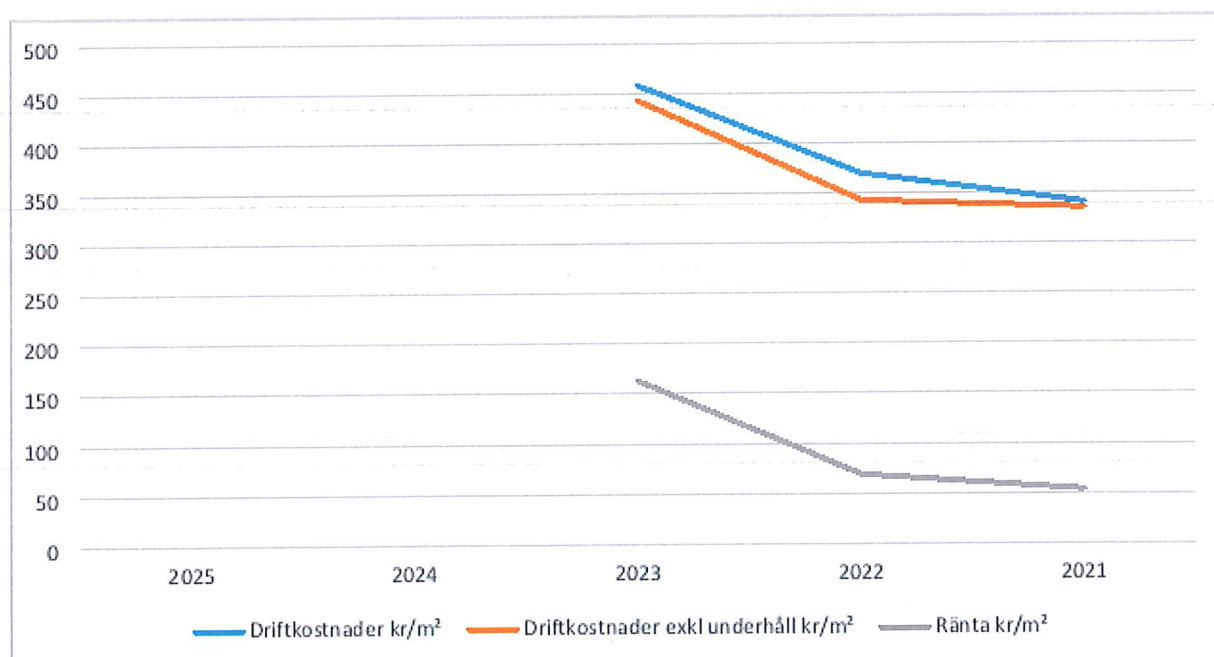


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	3 275	3 085	2 611	2 385	2 382
Resultat efter finansiella poster*	-961	-109	-785	-210	-97
Resultat exkl avskrivningar	464	545	-169	406	519
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	311	-293	-976	-396	14
Balansomslutning	87 920	89 376	89 860	90 630	77 048
Årets kassaflöde	-111	660	-1 228	29	244
Soliditet %*	72	72	72	72	67
Likviditet %	22	11	14	30	14
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	100	100	100	96	99
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	813	767	650	591	590
Driftkostnader kr/kvm	465	380	460	372	342
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	390	368	258	344	337
Energikostnad kr/kvm*	193	186	172	140	144
Underhållsfond kr/kvm	1 647	1 684	1 487	1 301	1 117
Reservering till underhållsfond kr/kvm	38	209	201	200	126
Sparande kr/kvm*	191	147	-27	129	134
Ränta kr/kvm	142	175	163	69	54
Skuldsättning kr/kvm*	5 848	6 027	6 072	6 114	6 157
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 848	6 027	6 072	6 114	6 157
Räntekänslighet %*	7,2	7,9	9,3	10,3	10,4

* 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 underskott beror till stor del på omläggning av regelverket K2 till K3 vilket ökat avskrivningarna från 653 tkr till 1 425 tkr.

Detta tillsammans med styrelsens beslut att höja årsavgifterna med 10 procent från och med 2026-01-01 i kombination med kontinuerlig uppföljning och kostnadsmedvetenhet är steg i rätt riktning. Styrelsens målsättning är att öka likviditet och sparande under verksamhetsåret.

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	49 950 000	0	14 244 000	6 755 554	-6 151 778	-109 252
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-109 252	109 252
Reservering underhållsfond				152 424	-152 424	
Ianspråktagande av underhållsfond				-301 034	301 034	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-961 244
Vid årets slut	49 950 000	0	14 244 000	6 606 944	-6 112 420	-961 244

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-6 261 030
Årets resultat	-961 244
Årets fondreservering enligt stadgarna	-152 424
Årets ianspråktagande av underhållsfond	301 034
Summa	-7 073 664

Att balansera i ny räkning i kr - 7 073 664

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	3 275 254	3 084 505
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	-574
Summa		3 275 254	3 083 931
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 865 042	-1 524 422
Övriga externa kostnader	Not 5	-242 506	-220 414
Personalkostnader	Not 6	-108 486	-69 822
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 424 849	-653 494
Summa rörelsekostnader		-3 640 884	-2 468 152
Rörelseresultat		-365 630	615 779
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		61	85
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-595 675	-725 116
Summa finansiella poster		-595 614	-725 031
Resultat efter finansiella poster		-961 244	-109 252
Årets resultat		-961 244	-109 252



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	85 697 882	87 085 070
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	489 560	527 221
Summa materiella anläggningstillgångar		86 187 442	87 612 291
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	51 000	51 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		51 000	51 000
Summa anläggningstillgångar		86 238 442	87 663 291
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	13 822	5 584
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	160 888	147 733
Summa kortfristiga fordringar		174 710	153 317
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 507 015	1 618 511
Summa kassa och bank		1 507 015	1 618 511
Summa omsättningstillgångar		1 619 688	1 771 828
Summa tillgångar		87 920 167	89 435 119



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	49 950 000	49 950 000
Uppskrivningsfond	14 244 000	14 244 000
Fond för yttre underhåll	6 606 944	6 755 554
Summa bundet eget kapital	70 800 944	70 949 554
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-6 112 420	-6 151 778
Årets resultat	-961 244	-109 252
Summa fritt eget kapital	-7 073 664	-6 261 030
Summa eget kapital	63 727 280	64 688 524
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	16 640 000
Summa långfristiga skulder	16 640 000	9 000 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	6 823 750
Leverantörsskulder	Not 17	162 956
Skatteskulder	Not 18	24 132
Övriga skulder	Not 19	67 091
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	474 958
Summa kortfristiga skulder	7 552 887	15 746 595
Summa eget kapital och skulder	87 920 167	89 435 119



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-365 630	615 779
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 424 849	653 494
	1 059 220	1 269 273
Erhållen ränta	61	85
Erlagd ränta	-619 519	-726 085
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	439 761	543 273
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	40 644	-62 858
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	124 098	-132 761
Kassaflöde från den löpande verksamheten	604 504	347 654
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	1 058 413
Investeringar i inventarier	0	-564 881
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	493 531
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-716 000	-181 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-716 000	-181 500
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-111 496	659 685
Likvida medel vid årets början	1 618 511	958 826
Likvida medel vid årets slut	1 507 015	1 618 511
Kassa och Bank BR	1 507 015	1 618 511

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
Stomme och grund	Linjär	120	2007
Stamledning värme	Linjär	50	2007
Stamledning VA	Linjär	50	2005
Fasad	Linjär	75	2007
Fönster	Linjär	50	2007
Tak	Linjär	25	2007
El	Linjär	50	2005
Ventilation	Linjär	20	2007
Entrépartier	Linjär	30	2007
Inre ytskikt	Linjär	20	2007
Dörrar	Linjär	21	2007
Laddare	Linjär	15	2025

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	3 262 668	3 077 796
Övriga ersättningar	12 590	6 709
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	0
Summa nettoomsättning	3 275 254	3 084 505

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	0	-574
Summa övriga rörelseintäkter	0	-574

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-301 034	-46 670
Reparationer	-151 766	-126 409
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-342 516	-323 850
Försäkringspremier	-82 347	-73 522
Kabel- och digital-TV	-45 465	-43 285
Återbäring från Riksbyggen	1 100	300
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-634
Serviceavtal	-28 590	-33 399
Obligatoriska besiktningar	-34 574	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-1 272
Snö- och halkbekämpning	-181	-19 512
Förbrukningsinventarier	0	-1 684
Vatten	-263 920	-229 466
Fastighetsel	-27 749	-22 959
Uppvärmning	-482 406	-494 548
Sophantering och återvinning	-30 701	-40 285
Förvaltningsarvode drift	-74 894	-67 226
Summa driftskostnader	-1 865 042	-1 524 422

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-178 404	-185 412
IT-kostnader	-1 788	0
Arvode, yrkesrevisorer	-21 250	-9 063
Övriga förvaltningskostnader	-15 400	-5 550
Kreditupplysningar	-2 625	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 157	-6 828
Kontorsmateriel	-5 879	-5 261
Medlems- och föreningsavgifter	-2 210	-2 210
Bankkostnader	-2 537	-2 590
Övriga externa kostnader	-1 256	-3 500
Summa övriga externa kostnader	-242 506	-220 414

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-62 550	-46 750
Sammanträdesarvoden	-18 000	-6 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 000	0
Sociala kostnader	-25 936	-16 672
Summa personalkostnader	-108 486	-69 822

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 387 189	-615 833
Avskrivning Installationer	-37 661	-37 661
Summa av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 424 849	-653 494

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-570 894	-700 660
Övriga räntekostnader	-505	0
Övriga finansiella kostnader	-24 276	-24 456
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-595 675	-725 116



Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	73 900 000	73 900 000
Mark	6 600 000	6 600 000
	80 500 000	80 500 000
Omklassificeringar i samband med övergång till K3		
Byggnader	-73 900 000	0
Byggnader	73 900 000	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	80 500 000	80 500 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 658 928	-7 043 095
	-7 658 928	-7 043 095
Omklassificeringar i samband med övergång till K3		
Byggnader	7 658 928	0
Byggnader	-7 658 928	0
	-7 658 928	0
Årets avskrivning byggnader	-1 387 189	-615 833
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-9 046 117	-7 658 928
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivning mark	14 244 000	14 244 000
Årets uppskrivning	0	0
Utgående uppskrivning mark	14 244 000	14 244 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	85 697 882	87 085 070
Varav		
Byggnader	64 853 882	66 241 070
Mark	20 844 000	20 844 000
Taxeringsvärden		
Småhus	71 367 000	71 367 000
Totalt taxeringsvärde	71 367 000	71 367 000
Byggnader	46 614 000	98 340 000
Mark	24 753 000	24 753 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Installationer	564 881	0
	564 881	0
Årets anskaffningar		
Installationer – laddstolpar	0	1 058 412
Bidrag Naturvårdsverket laddstolpar	0	-493 531
	0	564 881
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	564 881	564 881

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Installationer	-37 661	0
	0	0

Årets avskrivningar

Installationer	-37 661	-37 661
	-37 661	-37 661

Ackumulerade avskrivningar

Installationer	-75 322	-37 661
----------------	---------	---------

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-75 322	-37 661
--	----------------	----------------

Restvärde enligt plan vid årets slut	489 560	527 221
---	----------------	----------------

Varav

Installationer - laddstolpar	489 560	527 221
------------------------------	---------	---------

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
102 Garantikapitalbevis i Riksbyggens Intresseförening á 500 kr	51 000	51 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	51 000	51 000

Not 12 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	13 822	5 584
Summa övriga fordringar	13 822	5 584

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	87 769	82 347
Förutbetalt förvaltningsarvode	62 037	59 317
Förutbetald kabel-tv-avgift	11 082	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	6 069
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	160 888	147 733

Not 14 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto	1 507 015	1 618 511
Summa kassa och bank	1 507 015	1 618 511

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	23 463 750	24 179 750
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-120 000	-216 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-6 703 750	-14 963 750
Långfristig skuld vid årets slut	16 640 000	9 000 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB		2025-11-12	8 380 000,00	-7 760 000,00	620 000,00	0,00
SBAB**	2,55%	2026-05-12	6 799 750,00	0,00	96 000,00	6 703 750,00
SWEDBANK	0,95%	2026-11-25	9 000 000,00	0,00	0,00	9 000 000,00
SWEDBANK	2,69%	2028-10-25	0,00	7 760 000,00	0,00	7 760 000,00
Summa			24 179 750,00	0,00	716 000,00	23 463 750,00

*Senast kända räntesatser

** Amortering om 24 tkr per 30/12 2025 registrerades 2/1 2026

Föreningen har lån som ska omförhandlas inom ett år och detta redovisas som kortfristig skuld. Det är dock styrelsens bedömning att lånen kommer att förlängas och fortsätta enligt lagd amorteringsplan och inga avvikande regleringar kommer ske, trots vad som klassificeras som kortfristig skuld.

Av de långfristiga skulderna ska 16 640 000 kr omförhandlas inom 1 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 0 ska omförhandlas senare än 5 år efter balansdagen.

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	120 000	216 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	6 703 750	14 963 750
Summa övriga skulder till kreditinstitut	6 823 750	15 179 750

Not 17 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	37 122	20 624
Ej reskontraförda leverantörsskulder	125 834	59 317
Summa leverantörsskulder	162 956	79 941

Not 18 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	24 132	31 085
Summa skatteskulder	24 132	31 085

Not 19 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	67 091	0
Summa övriga skulder	67 091	0



Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	28 545	52 389
Upplupna elkostnader	2 561	3 390
Upplupna värmekostnader	65 598	122 040
Upplupna revisionsarvoden	16 875	12 500
Upplupna styrelsearvoden	69 226	40 182
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 875	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	290 278	225 318
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	474 958	455 819

Not 21 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar	30 550 000	30 550 000

Eventualförpliktelser

Övriga ansvarsförpliktelser	Inga	Inga
-----------------------------	------	------

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 och godkänt av styrelsen den 20 april 2026

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

Erika Franzén,

Jens Dahlberg,

Markus Bülow,

Johanna Höglund

Mats Andersson,

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Faktor AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557576198874

Dokument

Årsredovisning 2025 RBF Yggdrasil

Huvuddokument

22 sidor

Startades 2026-04-23 11:45:22 CEST (+0200) av Mats

Andersson (MA)

Färdigställt 2026-04-24 08:48:02 CEST (+0200)

Signerare

Mats Andersson (MA)

Riksbyggen

mats.xx.andersson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Mats Lennart Andersson"

Signerade 2026-04-23 12:01:08 CEST (+0200)

Erika Franzén (EF)

delavida.ab@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERIKA FRANZÉN"

Signerade 2026-04-23 17:04:58 CEST (+0200)

Jens Dahlberg (JD)

jens.dahlberg@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jens Alexander Dahlberg"

Signerade 2026-04-23 13:16:26 CEST (+0200)

Markus Bülow (MB)

m_bylow@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARKUS BÜLOW"

Signerade 2026-04-23 20:43:17 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557576198874

Johanna Höglund (JH)
johanna40@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHANNA HÖGLUND"
Signerade 2026-04-23 17:51:57 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål
Håkan Andreas Ekstrand"
Signerade 2026-04-24 08:48:02 CEST (+0200)

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Yggdrasil i Helsingborg

Org.nr 769612-3665

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Yggdrasil i Helsingborg för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. 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 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 Yggdrasil i Helsingborg för räkenskapsåret 2025 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.

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, signerat och daterat digitalt

Faktor AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

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

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



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

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

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

2026-04-24 06:46:19 UTC+00:00

Pål Håkan Andreas Ekstrand



SE BankID - 2ccae12b-8858-4d76-a159-37fd3abb4120

Document ID: d0be4028-e150-4afa-bb69-abb6741a06d6

Riksbyggen Bostadsrättsförening Yggdrasil i Helsingborg

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Yggdrasil i
Helsingborg i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

