

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

RBF Gula Höja
Org nr: 7460009934



Medlemsvinst

RBF Gula Höja är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 18 600 kronor i återbäring.



Styrelsens ord

År 2025 präglades av styrelsens fokus på organisationsfrågor samt underhållsprojekt. Områdeskontoret utgör en central del av Gula Höjas föreningsverksamhet och operativa styrning. Efter att vicevärd Per Olsson, med över 15 års tjänstgöring i föreningen, gått i pension har styrelsen prioriterat rekryteringen av en ny fastighetsförvaltare med målsättningen att utveckla och modernisera arbetsprocesserna. Den nya fastighetsförvaltaren, Tino Schäfer, tillträdde sin tjänst i augusti. Styrelsen har redan observerat positiva effekter i form av effektiviseringar som bedöms vara fördelaktiga för föreningen på lång sikt.

Installationen av passagesystem och porttelefoner påbörjades slutligen under hösten, vilket innebar utbyte av lås och taggläsare vid gavlarna, samt nya lås på sopnedkasterna. Projektet förväntas vara klart våren 2026, då även porttelefoner, informationstavlor och ett digitalt bokningssystem för tvättstugan tas i bruk. Upphandlingen för relining av avloppsstammar är nu nästan slutförd, och detta omfattande projekt, som beräknas ta tre år att genomföra, planeras att starta hösten 2026.

Styrelsen har också genomfört en upphandling för att renovera våra träkonstruktioner, såsom cykelställ, spaljeer och paviljonger. Det planerade arbetet är schemalagt att utföras under nästa sommar.

Inventeringen av våra skyddsrum har slutförts efter de renoveringar som genomfördes föregående år. Skyddsrummen är nu fullt funktionella och har erhållit godkännande från MSB (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap).

Statuskontroller har, enligt plan, utförts av Riksbyggen på en tredjedel av medlemmarnas lägenheter, denna gång på den ojämna sidan.

Den ekonomiska förvaltningen har fortsatt att hanteras av Riksbyggen och har på ett tillfredsställande sätt skötts av Kristina Quist och hennes team på Riksbyggens ekonomiavdelning. De har hjälpt oss med ekonomiska uppgifter som avisering av avgifter, fakturabevakning och myndighetskontakter. På grund av ränteläget har styrelsen valt att inte omsätta föreningens bundna lån som löpt ut under 2025, utan låtit dem förbli rörliga.

Vår utemiljö och vaktmästartjänster utförs som tidigare av Riksbyggen. De har även utfört snöröjning under icke ordinarie arbetstid, vintern 2024—2025.

Till sist så har styrelsen även tecknat ett nytt helhetsavtal med Riksbyggen, vilket har resulterat i förbättrade ekonomiska villkor för föreningen samt tillgång till mer avancerade uppföljningsverktyg för styrelsen.



Dagordning vid ordinarie föreningsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden 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 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.....	4
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Balansräkning.....	12
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14

Bilagor

Styrelsens ord
bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Gula Höja får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Malmö Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1967-05-02 och ekonomiska plan. Nuvarande stadgar registrerades 2018-08-28. Årets resultat är bättre/lägre än föregående år p.g.a. ökade intäkter.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 114% till 72%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 5 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 4 804 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 14 270 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Ellenborg 1-3, Högatorp 1-3 och 5 i Malmö Kommun. På fastigheterna finns 29 byggnader med 648 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1969-1971.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö kommun. Avgälden gäller oförändrat i 10 år 2021-01-01 t.o.m. 2030-12-31. Föreningen betalar årlig en avgäld på 2 299 650 kr.

(Tomträttsavgälden som gällde till och med 2020-12-31 betalade föreningen en årlig avgäld på 1 471 904 kr/per år)

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	>4 rok	Summa
84	174	348	42	0	648

Dessutom tillkommer:

Förrådr	Garage	P-platser
174	358	359

Total tomtarea	85 295 m ²
Garage yta	8 170 m ²
Bostäder bostadsrätt	45 999 m ²

Årets taxeringsvärde	528 400 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	489 858 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Gula Höja. 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 3 272 tkr och planerat underhåll för 633 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 uppdaterades senast i maj 2025 och visar på ett underhållsbehov på 390 015 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 39 002 tkr och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 633 tkr då ersättningskomponenter är borträknade.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Omfogning fasad	2012-2019
Lekplatser	2015-2017
Omläggning av tak	2017-2018
Tätning av garagetak	2018-2019
Brandlarm	2021
IMD mätare	2022
Tvättstugedörrar och Källardörrar	2020-2025
Fjärrvärmecentral	2022-2024

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen - tvättutrustning	340 217
Installationer – golvbrunnsbyte och elcentral	292 955

Planerat underhåll	År
Passagesystem/porttelefon - pågår	2021-2026
Relining avloppsstamma	2026-2028

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Attila Forai	Ordförande	2027
Anders Franzén	Sekreterare	2027
Mario Mihovilovic	Vice ordförande	2026
Björn Petersson	Ledamot	2026
Johan Persson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ermin Jelacic	Suppleant	2026
Mariam Fathi	Suppleant	2026
Veronica Lindström	Suppleant	2027
Anna Jona Loftsdottir	Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mattias Nilsson EY	Auktoriserad revisor	2026
Stig-Arne Derle	Förtroendevald revisor	2026

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Camilla Göransson	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
André Kumm-Kempe	2026
Annika Löfstedt	2026
Eva Andersson Skelaj	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Men under året har en av föreningens anställda gått i pension och styrelsen har ersatt tjänsten med en ny anställd till tjänsten.

Föreningen arbetar också aktivt med underhållsarbete gällande passagsystem och porttelefonsbyte som beräknas bli klart under 2026. Även arbete gällande boksningssystem i tvättstuga kommer tas i bruk under 2026.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 809 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 57 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 55 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 811 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den januari 2025 då avgifterna höjdes med 9%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 9 % från och med 2026-01-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 696 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.

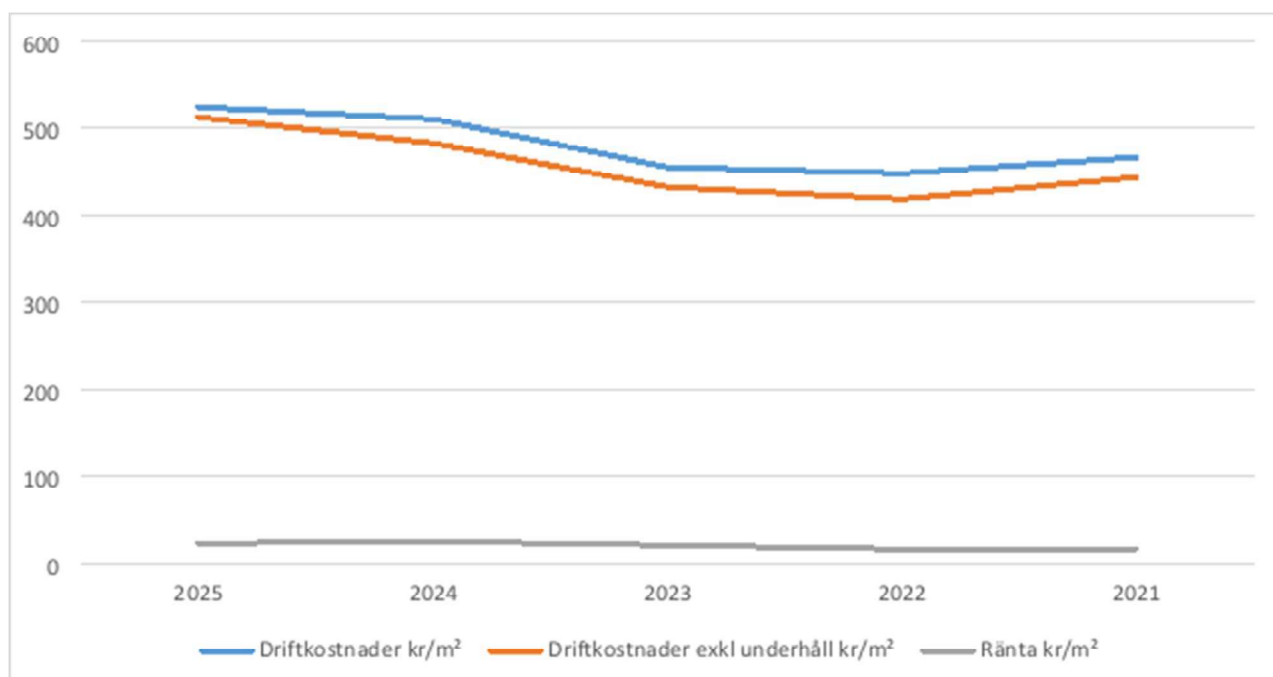
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 49 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 42 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	46 710	43 755	40 545	36 853	35 992
Rörelsens intäkter	47 560	44 014	40 790	37 341	36 262
Resultat efter finansiella poster*	9 466	7 053	7 977	5 704	3 545
Årets resultat	9 466	7 053	7 977	5 704	3 545
Resultat exkl avskrivningar	14 270	11 630	11 528	9 035	6 743
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	11 637	8 644	7 540	5 024	1 949
Balansomslutning	105 068	97 196	92 657	82 553	78 773
Årets kassaflöde	2 651	9 030	5 120	-441	1 690
Soliditet %*	42	36	30	24	18
Likviditet %	72	114	88	54	67
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	93	93	93	93
Avgifts- hyresbortfall %	1,0	1,1	1,3	1,2	0,9
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	949	890	827	751	732
Driftkostnader kr/kvm	523	510	456	447	467
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	511	482	432	418	442
Energikostnad kr/kvm*	226	205	198	179	187
Underhållsfond kr/kvm	860	823	796	746	701
Reservering till underhållsfond kr/kvm	49	55	74	74	89
Sparande kr/kvm*	275	242	237	196	149
Ränta kr/kvm	23	24	20	15	15
Skuldsättning kr/kvm*	925	1 032	1 069	1 024	1 061
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 089	1 215	1 259	1 206	1 250
Räntekänslighet %*	1,1	1,4	1,5	1,6	1,7

* 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	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 654 612	0	0	44 584 370	-19 654 226	7 052 812
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut						
Disposition enl. årsstämmobeslut					7 052 812	-7 052 812
Reservering underhållsfond				2 633 000	-2 633 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-633 172	633 172	
Nya insatser och upplåtelseavgifter						
Överföring från uppskrivningsfonden						
Årets resultat						9 466 001
Vid årets slut	2 654 612	0	0	46 584 198	-14 601 242	9 466 001

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-12 601 414
Årets resultat	9 466 001
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 633 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	633 172
Summa	-5 135 241

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-5 135 241**

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	46 709 930	43 755 250
Övriga rörelseintäkter	Not 3	850 321	258 463
Summa		47 560 251	44 013 713
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-28 314 085	-27 607 287
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 152 676	-1 828 019
Personalkostnader	Not 6	-1 894 278	-2 014 333
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-4 803 560	-4 577 568
Summa rörelsekostnader		-37 164 599	-36 027 207
Rörelseresultat		10 395 652	7 986 506
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	300 125	390 661
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 229 775	-1 324 355
Summa finansiella poster		-929 651	-933 694
Resultat efter finansiella poster		9 466 001	7 052 812
Årets resultat		9 466 001	7 052 812



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	63 077 284	67 197 424
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	23 993	38 388
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	9 153 963	1 115 726
Summa materiella anläggningstillgångar		72 255 240	68 351 538
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	972 000	972 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		972 000	972 000
Summa anläggningstillgångar		73 227 240	69 323 538
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	38 806	90 795
Övriga fordringar	Not 15	143 261	147 642
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	3 588 224	2 213 935
Summa kortfristiga fordringar		3 770 291	2 452 372
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	28 070 488	25 419 700
Summa kassa och bank		28 070 488	25 419 700
Summa omsättningstillgångar		31 840 779	27 872 072
Summa tillgångar		105 068 019	97 195 610



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	2 654 612	2 654 612
Fond för yttre underhåll	46 584 199	44 584 370
Summa bundet eget kapital	49 238 811	47 238 982
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-14 601 242	-19 654 226
Årets resultat	9 466 001	7 052 812
Summa fritt eget kapital	-5 135 241	-12 601 414
Summa eget kapital	44 103 569	34 637 568
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	16 920 599
Summa långfristiga skulder	16 920 599	38 135 743
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	33 168 525
Leverantörsskulder	Not 19	4 559 892
Skatteskulder	Not 20	118 522
Övriga skulder	Not 21	64 681
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	6 099 941
Summa kortfristiga skulder	44 011 560	24 422 299
Summa eget kapital och skulder	105 068 019	97 195 610



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	10 395 652	7 986 506
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 803 560	4 577 568
	15 199 211	12 564 074
Erhållen ränta	300 125	390 661
Erlagd ränta	-1 243 413	-1 332 086
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	14 255 923	11 622 650
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-1 317 919	326 274
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	4 210 986	-477 576
Kassaflöde från den löpande verksamheten	17 148 991	11 471 347
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-669 024	
Investeringar i pågående byggnation	-8 038 237	-412 651
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-8 707 261	-412 651
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-5 790 941	-2 028 788
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-5 790 941	-2 028 788
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	2 650 788	9 029 909
Likvida medel vid årets början	25 419 700	16 389 791
Likvida medel vid årets slut	28 070 488	25 419 700



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	Avskrivnings år	Slut avskrivet år
Byggnadsstomme	Linjär	50	2069
Byggnad Fasad	Linjär	50	Slut avskriven
Byggnad Tak	Linjär	40	Slut avskriven
Byggnad Fönster	Linjär	20	Slut avskriven
Byggnad Balkong	Linjär	26	2033
Byggnad El	Linjär	40	Slut avskriven
Byggnad Värme – stammar	Linjär	50	Slut avskriven
Byggnad fjärrvärmecentral	Linjär	25	2049
Byggnad Ventilation	Linjär	25	Slut avskriven
Byggnad VVS	Linjär	50	Slut avskriven
Byggnad inre ytskikt o inredning	Linjär	15	Slut avskriven
Byggnad Säkerhetsdörrar	Linjär	5	Slut avskriven
Byggnad källardörrar samt tvättstugedörrar	Linjär	5	2028
Byggnad Brandlarm	Linjär	15	2036
Fiberinstallation	Linjär	15	2029
Utrustning IMD	Linjär	5	2028
Handledare/ledstång	Linjär	10	Slut avskriven 2022
Passagesystem	Linjär	20	Slut avskrivet 2025
Jordfelsbrytare	Linjär	20	2029
Utemiljö	Linjär	37	Slut avskriven
Byggnad Garage	Linjär	30	Slut avskriven
Garage Tak	Linjär	30	2049
Garageportar	Linjär	10	2029
Garage Oljeavskiljare	Linjär	20	2039
Garage ramper	Linjär	10	2030
Inventarier	Linjär	5	2028

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	32 000 112	29 356 416
Hyror, förråd	781 367	771 948
Hyror, garage	1 400 404	1 358 440
Hyror, p-platser	595 152	552 396
Hyror, övriga	149 846	148 308
Hyses- och avgiftsbortfall, förråd	-159 164	-185 417
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-99 363	-104 688
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-199 858	-189 176
Bränsleavgifter, bostäder (årsavgift värme)	7 065 216	7 065 216
Elavgifter	2 130 198	2 058 904
Övriga lokalintäkter	80 365	77 521
Övriga avgifter (IMD investeringskostnad)	209 952	202 176
Balkonginglasning	2 460 027	2 456 814
Övriga ersättningar (pant och överlåtelse avgift)	119 907	95 536
Fakturerade kostnader (diverse intäkter för taggar, solarie mm)	175 780	90 874
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-12	-18
Summa nettoomsättning	46 709 930	43 755 250

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	173 681	173 939
Övriga rörelseintäkter	10 120	65 286
Försäkringsersättningar	666 520	19 238
Summa övriga rörelseintäkter	850 321	258 463



Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-633 172	-1 498 609
Reparationer	-3 272 437	-3 024 210
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-1 171 153	-1 104 820
Tomträttsavgäld	-2 299 800	-2 299 825
Försäkringspremier	-778 933	-695 476
Kabel- och digital-TV	-870 138	-855 046
Återbäring från Riksbyggen	18 600	5 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-26 318	-13 491
Serviceavtal	-120 808	-179 662
Obligatoriska besiktningar	-11 325	-97 063
Bevakningskostnader	-206 940	-210 134
Snö- och halkbekämpning	-349 211	-482 925
Statuskontroll	-519 186	-501 740
Förbrukningsinventarier	-296 425	-221 545
Fordons- och maskinkostnader	-2 020	-1 828
Vatten	-2 864 042	-2 729 561
Fastighetsel	-3 253 609	-2 828 208
Uppvärmning	-6 147 908	-5 562 650
Sophantering och återvinning	-350 946	-336 909
Förvaltningsarvode drift*	-5 158 315	-4 969 386
Summa driftskostnader	-28 314 085	-27 607 287

*Posten avser fastighetsskötsel, lokalvård och utemiljö mm

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Fritidsmedel	-6 534	-7 182
Förvaltningsarvode administration	-1 189 695	-1 144 303
Hyra inventarier & verktyg	-2 727	-2 929
IT-kostnader	-13 044	-9 099
Företagsförsäkringar*	-198	0
Arvode, yrkesrevisorer	-31 250	-23 500
Övriga förvaltningskostnader	-18 998	-22 438
Kreditupplysningar	-4 646	-4 519
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-136 856	-97 716
Representation	-44 166	-32 471
Kontorsmateriel	-49 568	-45 958
Telefon och porto	-27 021	-20 931
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-231	0
Tidskrifter och facklitteratur	0	-689
Medlems- och föreningsavgifter	-37 901	-37 531
Konsultarvoden	-137 568	0
Bankkostnader	-21 525	-18 679
Advokat och rättegångskostnader	-117 375	-96 075
Övriga externa kostnader	-313 374	-263 999
Summa övriga externa kostnader	-2 152 676	-1 828 019

*Försäkring hjärtstartare

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Lön till övrig personal	-1 049 404	-1 085 635
Styrelsearvoden	-195 773	-190 499
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-30 225	-28 575
Övriga kostnadsersättningar	-4 145	0
Pensionskostnader	-183 831	-272 258
Övriga personalkostnader	-21 080	-17 750
Sociala kostnader	-409 819	-419 615
Summa personalkostnader	-1 894 278	-2 014 333

Medelantalet anställda har under året varit 2 personer.

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-3 848 007	-3 562 881
Avskrivning Markanläggningar	-369 204	-369 204
Avskrivning Anslutningsavgifter	-134 433	-134 433
Avskrivningar tillkommande utgifter	-437 519	-496 654
Avskrivning Maskiner och inventarier	-14 396	-14 396
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-4 803 560	-4 577 568

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	294 905	383 018
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	3 282	2 094
Övriga ränteintäkter	1 938	5 550
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	300 125	390 661

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 229 775	-1 324 355
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 229 775	-1 324 355

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	118 847 752	104 607 911
Tillkommande utgifter	6 068 330	6 068 330
Anslutningsavgifter	2 016 500	2 016 500
Markanläggning	21 431 350	21 431 350
	148 363 932	134 124 091
Årets anskaffningar		
Byggnader	669 024	17 460 258
	669 024	17 460 258
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader	0	-3 220 417
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	149 032 956	148 363 932
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-58 452 482	-58 110 018
Anslutningsavgifter	-1 344 334	-1 209 900
Tillkommande utgifter	-4 930 543	-4 433 889
Markanläggningar	-16 051 945	-16 051 945
	-80 779 304	-79 805 752
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-3 848 007	-2 536 613
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-134 433	-134 433
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	-496 654
Årets avskrivning markanläggningar	-369 204	-369 204
	-4 351 644	-3 536 904
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-85 130 948	-83 342 656
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Uppskrivningar hänförliga till sålda/utrangerade fastigheter	0	-3 220 417
Restvärde enligt plan vid årets slut	63 077 884	67 197 424
Varav		
Byggnader	57 216 887	60 395 270
Anslutningsavgifter	537 733	672 166
Tillkommande utgifter	700 268	1 137 787
Markanläggningar	4 622 996	4 992 201
Taxeringsvärden		
Bostäder	523 000 000	485 000 000
Lokaler	5 400 000	4 858 000
Totalt taxeringsvärde	528 400 000	489 858 000
<i>varav byggnader</i>	<i>419 400 000</i>	<i>369 858 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>109 000 000</i>	<i>120 000 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	1 524 318	1 524 318
	1 524 318	1 524 318
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 524 318	1 524 318
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-1 485 930	-1 471 534
	-1 485 930	-1 471 534
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-14 396	-14 396
	-14 396	-14 396
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-1 500 325	-1 485 930
	-1 500 325	-1 485 930
Restvärde enligt plan vid årets slut	23 993	38 388
Varav		
Maskiner och inventarier	23 993	38 388

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående årets början	1 115 726	18 163 331
Årets anskaffning	8 707 261	412 652
Årets omklassificering	-669 024	-17 460 257
Vid årets slut	9 153 963	1 115 726
*Passagsystem och Lås kvarstår som pågående underhåll efter 2024 års utgång.		
Varav poster ingående i pågående		
Passagsystem pågår - beräknas klart 2026*	9 153 963	1 062 858
Kompletering dörrar aktiverad 2025	669 024	
Gaveldörr källare Aktiverad 2024		2 148 500
TvättstugedörrarAktiverad 2024		1 575 085
Fjärrvärmecentraler Aktiverad 2024		13 376 888

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar	972 000	972 000
Summa andra långfristiga fordringar	972 000	972 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	22 556	44 141
Kundfordringar	16 250	46 654
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	38 806	90 795

Not 15 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	143 261	147 642
Summa övriga fordringar	143 261	147 642

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	780 186	778 933
Förutbetalda driftkostnader	56 006	50 779
Förutbetalt förvaltningsarvode	1 307 878	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	261 088	217 287
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 166	17 036
Förutbetald tomträttsavgäld	1 149 900	1 149 900
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 588 224	2 213 935

Not 17 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handkassa	9 316	8 939
Bankmedel	18 751 857	16 956 952
Företagskonto	40 072	158 923
Transaktionskonto	9 269 243	8 294 886
Summa kassa och bank	28 070 488	25 419 700



Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	50 089 124	55 880 065
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut samt kortfristiga lån som kommer omförhandlas	-33 168 525	-17 744 322
Långfristig skuld vid årets slut	16 920 599	38 135 743

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB		2025-11-14	3 845 146,00	0,00	3 845 146,00	0,00
SWEDBANK	2,36%	2026-02-28	5 940 000,00	0,00	390 000,00	5 550 000,00
SWEDBANK	2,48%	2026-02-28	6 701 973,00	0,00	300 000,00	6 401 973,00
SWEDBANK	3,80%	2026-05-25	4 365 000,00	0,00	90 000,00	4 275 000,00
SWEDBANK	2,24%	2026-06-17	7 867 400,00	0,00	215 795,00	7 651 605,00
SWEDBANK	3,21%	2026-12-22	8 539 947,00	0,00	100 000,00	8 439 947,00
SWEDBANK	1,00%	2027-08-25	3 073 272,00	0,00	100 000,00	2 973 272,00
SWEDBANK	1,18%	2028-04-25	4 579 863,00	0,00	125 000,00	4 454 863,00
SWEDBANK	1,18%	2028-04-25	8 043 193,00	0,00	125 000,00	7 918 193,00
SBAB	2,50%	2029-02-12	2 924 271,00	0,00	500 000,00	2 424 271,00
Summa			55 880 065,00	0,00	5 790 941,00	50 089 124,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 964 414 kr (inkl amortering för de lån som ska omsättas under kommande år), varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 1 964 414 kr årligen

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbank lån om 5 550 000 kr; 6401 973 kr; 4 275 000 kr; 7 651 605 kr samt 8 439 947 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 19 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	4 559 892	1 617 297
Summa leverantörsskulder	4 559 892	1 617 297

Not 20 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	91 702	79 224
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	59 110	20 562
Summa skatteskulder	150 812	99 786

Not 21 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skuld för moms	-7 480	-33 442
Skuld sociala avgifter och skatter	51 925	41 873
Clearing	20 237	10 092
Summa övriga skulder	64 681	18 523

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner	12 312	320 922
Upplupna sociala avgifter	76 676	169 667
Upplupna räntekostnader	99 542	113 179
Upplupna driftskostnader	49 334	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	287 177	32 641
Upplupna elkostnader	371 395	363 502
Upplupna vattenavgifter	239 908	236 283
Upplupna värmekostnader	809 638	732 697
Upplupna kostnader för renhållning	26 279	27 066
Upplupna revisionsarvoden	40 090	51 575
Upplupna styrelsearvoden	219 635	190 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35 585	83 422
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	3 832 369	2 620 916
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 099 941	4 942 370

Not 23 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	105 040 700	105 040 700

Not 24 Eventualförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser	0	0

Not 25 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 2026-03-13

Årsredovisningen undertecknas, se elektronisk underskrift dag

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Attila Forai,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Anders Franzén,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Mario Mihovilovic,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Björn Petersson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Johan Persson,

Vår revisionsberättelse har lämnats, se elektronisk underskrift dag
Malmö 2026

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Mattias Nilsson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Stig-Arne Derle
Förtroendevald revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557572713162

Dokument

Årsredovisning 2025 - Gula Höja

Huvuddokument

35 sidor

Startades 2026-03-16 09:35:14 CET (+0100) av Kristina Quist (KQ)

Färdigställt 2026-03-16 14:33:32 CET (+0100)

Initierare

Kristina Quist (KQ)

Riksbyggen

kristina.quist@riksbyggen.se

Signerare

Attila Forai (AF1)

aforai@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ATTILA FORAI"

Signerade 2026-03-16 09:36:39 CET (+0100)

Anders Franzén (AF2)

asf@sydnet.net



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDERS FRANZÉN"

Signerade 2026-03-16 13:21:08 CET (+0100)

Mario Mihovilovic (MM)

mario.mihovilovic@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Mario Mihovilovic"

Signerade 2026-03-16 10:37:18 CET (+0100)

Björn Petersson (BP)

ositopetersson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BJÖRN PETERSSON"

Signerade 2026-03-16 14:25:43 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557572713162

Johan Persson (JP)
johan.persson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN PERSSON"
Signerade 2026-03-16 10:49:51 CET (+0100)

Stig-Arne Derle (SD)
stigarne.derle@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"STIG-ARNE DERLE"
Signerade 2026-03-16 10:29:10 CET (+0100)

Mattias Nilsson (MN)
mattias.nilsson1@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATTIAS NILSSON"
Signerade 2026-03-16 14:33:32 CET (+0100)

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Gula Höja, org.nr 746000-9934

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Gula Höja för år 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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. Den 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.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen Bostadsrättsförening Gula Höja för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö, den dag som framgår av elektronisk underskrift

Ernst & Young AB

Mattias Nilsson
Auktoriserad revisor

Stig-Arne Derle
Förtroendevald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557572713705

Dokument

Revisionsberättelse - RBRF Gula Höja RÅ 2025
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2026-03-16 09:36:45 CET (+0100) av Kristina Quist (KQ)
Färdigställt 2026-03-16 14:33:13 CET (+0100)

Initierare

Kristina Quist (KQ)
Riksbyggen
kristina.quist@riksbyggen.se

Signerare

Stig-Arne Derle (SD)
stigarne.derle@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"STIG-ARNE DERLE"
Signerade 2026-03-16 09:37:41 CET (+0100)

Mattias Nilsson (MN)
mattias.nilsson1@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATTIAS NILSSON"
Signerade 2026-03-16 14:33:13 CET (+0100)

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





Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehållas 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 förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 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 Gula Höja

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Gula Höja 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

