

Årsredovisning

Riksbyggen Brf Högalid
i Trelleborg
Org nr: 7470001681

2025-01-01 – 2025-12-31



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Nyckeltal

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf Högalid i
Trelleborg 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 Trelleborgs 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 1991-11-01. Nuvarande ekonomiska plan registrades 1971-01-17 och nuvarande stadgar registrerades 2024-12-19.

Årets resultat är bättre än föregående år då intäkterna ökat, avskrivningarna minskat och räntekostnaderna har minskat till följd av lägre ränta på omförhandlade lån,

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 296 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 590 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Högalid 64, Högalid 65 i Trelleborgs Kommun. På fastigheterna finns sex byggnader med 153 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1971. Fastigheternas adress är Högalidsvägen 20,22,24,28,30 och 32 i Trelleborg.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseförsäkring och fastighetsförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	27	
2 rum och kök	54	
3 rum och kök	72	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal garage	37	
Antal p-platser	153	
Antal hobbylokaler	48	

Total tomtarea	28 284 m ²
Bostäder bostadsrätt	9 767 m ²
Total bostadsarea	9 767 m ²
Total lokalarea	738 m ²

Årets taxeringsvärde	102 370 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	101 972 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i södra och mellersta 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 433 tkr och planerat underhåll för 192 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. Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 3 949 tkr per år (376 kr/m²). Av detta är 431 tkr/år är att betrakta som planerat underhåll och 3 518 tkr/år är att betrakta som ersättningsinvesteringar i de komponenter föreningens anläggningar består av. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 344 tkr (32 kr/m².) För att se till föreningens långsiktiga underhållsbehov avseende även ersättningsinvesteringar i komponenterna, genomförs ett indirekt sparande genom amorteringar av föreningens lån, avskrivningar av fastighetens värde. Ett positivt kassaflöde kommer även på sikt att öka föreningens förmåga att finansiera ersättningsinvesteringar med egna medel.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Installation av gemensam el	2016	
Byte trappbelysning	2017	
Fasad, takarbete, nya entrédörrar, laddstolpar mm	2017-2019	
Låssystem	2019	
Utemiljö	2019	
Tvättutrustning	2020	
Underhåll av radiatorer	2020	
Utemöbler och plan	2020	
Relining	2022-2023	

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installation av don för värme	190 257

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Björn Lindsjö	Ordförande	2026
Knut Kristensson	Ledamot	2027
Maj Nilsson	Ledamot	2026
Johnny Nilsson	Ledamot	2027
Christoffer Werhof	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Birte Oskarsson	Suppleant	2027
Jani Nilsson	Suppleant	2026
Kent Ahlgren	Suppleant	2026
Linda Pedersen	Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Faktor AB	Auktoriserad revisor	2026
Hjördis Svensson	Förtroendevald revisor	2026
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Lena Jönsson	2026	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Linda Holmer	2026	
Isabella Karlsson	2026	
Knut Kristensson	2026	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen bytt regelverk för redovisningen från K2 till K3. Detta byte är påkallat efter lagkrav som blev fastställda i juli 2025 och skall gälla från och med 2025. Föreningen har därför beslutat att byta till nya regelverket från och med 2025-01-01 vilket är räkenskapsårets första dag. Föreningen har följt normgivande rekommendationer för bytet och redovisar därför enligt K3 från och med 2025-01-01. Lättnader finns i regelverket för att inte behöva räkna om jämförelsetal i årsredovisningen. Denna lättnad är tillämpad i denna årsredovisning.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 179 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 22 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 23 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 178 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 7,0 % från och med 2026-01-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 1 058 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 16 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 14 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

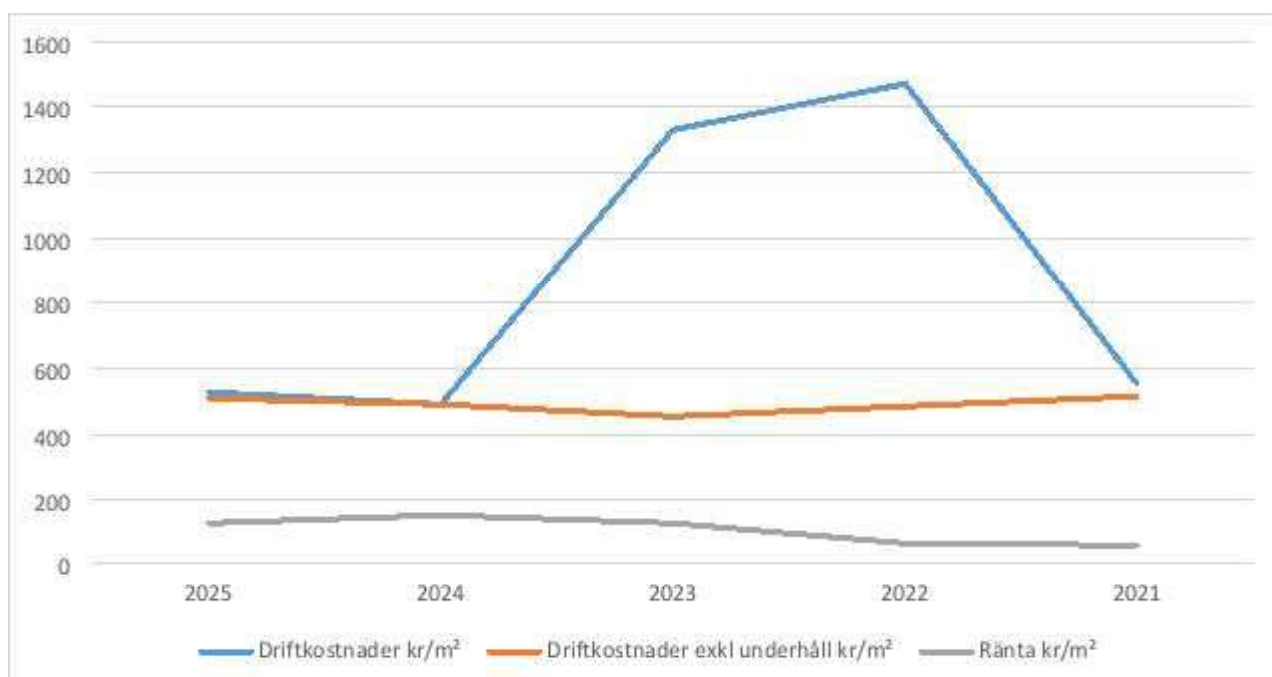
Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats av Riksbyggen med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningarna ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	10 693	10 277	9 666	9 102	8 628
Rörelsens intäkter	10 737	10 432	9 748	10 108	8 795
Resultat efter finansiella poster*	1 294	1 082	-7 960	-8 511	246
Årets resultat	1 294	1 082	-7 960	-8 511	246
Resultat exkl avskrivningar	1 590	1 588	-7 454	-8 005	752
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	1 158	-722	-9 769	-10 812	-1 814
Balansomslutning	12 897	11 450	11 163	22 315	14 373
Årets kassaflöde	1 677	826	-10 429	8 004	2 138
Soliditet %*	-274	-320	-338	-133	-148
Likviditet %	42	15	19	109	317
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	95	95	86	95
Avgifts- hyresbortfall %	0,1	0,1	0,2	0,3	0,7
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 058	1 011	948	890	855
Driftkostnader kr/kvm	524	491	1 327	1 472	551
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	506	491	454	481	514
Energikostnad kr/kvm*	279	260	233	207	215
Underhållsfond kr/kvm	243	220	0	0	429
Reservering till underhållsfond kr/kvm	41	220	220	267	244
Sparande kr/kvm*	170	151	163	229	108
Ränta kr/kvm	125	154	125	65	61
Skuldsättning kr/kvm*	4 320	4 399	4 466	4 546	3 198
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 646	4 731	4 804	4 889	3 440
Räntekänslighet %*	4,4	4,7	5,1	5,5	4,0

* 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	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	472 906	2 310 000	−40 513 095	1 081 993
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 081 993	−1 081 993
Reservering underhållsfond		432 000	−432 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−191 757	191 757	
Årets resultat				1 294 088
Vid årets slut	472 906	2 550 243	−39 671 345	1 294 088

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−39 431 102
Årets resultat	1 294 088
Årets fondreservering enligt stadgarna	−432 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	191 757
Summa	−38 377 257

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 38 377 257**

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	10 693 464	10 277 437
Övriga rörelseintäkter	Not 3	43 199	154 182
Summa		10 736 663	10 431 620
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 500 841	-5 160 614
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 017 424	-1 770 720
Personalkostnader	Not 6	-329 644	-332 477
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-295 534	-505 874
Summa rörelsekostnader		-8 143 443	-7 769 684
Rörelseresultat		2 593 220	2 661 936
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	17 434	36 006
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 316 567	-1 615 948
Summa finansiella poster		-1 299 132	-1 579 942
Resultat efter finansiella poster		1 294 088	1 081 993
Årets resultat		1 294 088	1 081 993

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark *	Not 10	1 815 788	1 889 008
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	2 954 351	3 176 665
Summa materiella anläggningstillgångar		4 770 139	5 065 673
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	229 500	229 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		229 500	229 500
Summa anläggningstillgångar		4 999 639	5 295 173
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	301	121
Övriga fordringar	Not 14	22 986	22 692
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	801 078	736 002
Summa kortfristiga fordringar		824 365	758 815
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	7 072 935	5 395 980
Summa kassa och bank		7 072 935	5 395 980
Summa omsättningstillgångar		7 897 299	6 154 794
Summa tillgångar		12 896 939	11 449 967

* Anläggningstillgångar redovisas per 2025-01-01 enligt K3 och jämförelseåret 2024-01-01 redovisas enligt K2. Omräkning har ej gjorts med stöd av lätttnadsregler i handledning för konvertering till K3.

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		472 906	472 906
Fond för yttre underhåll		2 550 243	2 310 000
Summa bundet eget kapital		3 023 149	2 782 906
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−39 671 345	−40 513 095
Årets resultat		1 294 088	1 081 993
Summa fritt eget kapital		−38 377 257	−39 431 102
Summa eget kapital		−35 354 108	−36 648 196
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	29 639 990	5 797 000
Summa långfristiga skulder		29 639 990	5 797 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	15 740 336	40 413 662
Leverantörsskulder	Not 18	1 280 906	479 725
Skatteskulder	Not 19	37 048	26 139
Övriga skulder	Not 20	155 959	219 817
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 396 808	1 161 820
Summa kortfristiga skulder		18 611 057	42 301 163
Summa eget kapital och skulder		12 896 939	11 449 967

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 593 220	2 661 936
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	295 534	505 874
	2 888 754	3 167 809
Erhållen ränta	17 434	36 006
Erlagd ränta	-1 373 404	-1 529 766
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 532 784	1 674 049
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-65 550	33 822
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	1 040 057	-171 914
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 507 291	1 535 956
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-663 252	-709 502
Upptagna lån	-167 084	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-830 336	-709 502
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 676 955	826 454
Likvida medel vid årets början	5 395 980	4 569 525
Likvida medel vid årets slut	7 072 935	5 395 980
Kassa och Bank BR	7 072 935	5 395 980

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.

Detta är första året som redovisning sker enligt K3. Konverteringsbalansen är gjord per 2024-09-01 och redovisningen enligt K3 har gjorts för hela räkenskapsåret. I enlighet med lättnadsregler i handledning för konvertering till K3 så behöver föreningen inte räkna om jämförelsetalen vilket föreningen har tillämpat. Därav kan det finnas avvikelser mot föregående år med anledning av nya redovisningsregler. Förklaring är gjord i förekommande fall så det skall framgå så tydligt som möjligt att avvikelse finns. (*)

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme & grund	Linjär	120
Stamledning värme	Linjär	60
Stamledning VA	Linjär	45
Fasad	Linjär	40
Fönster	Linjär	50
Tak	Linjär	30
El	Linjär	50
Balkong	Linjär	45
Ventilation	Linjär	45
Entrepertier	Linjär	50
Inre ytskikt	Linjär	40
Dörrar	Linjär	40
Tvättstuga	Linjär	30

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	7 848 468	7 619 856
Hyror, bostäder	68 700	68 400
Hyror, lokaler	39 316	39 316
Hyror, garage	133 200	133 200
Hyror, p-platser	21 450	21 600
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-14 100	-13 960
Bränsleavgifter, bostäder	1 720 448	1 441 160
Elavgifter	268 919	272 357
Kabel-tv-avgifter	509 184	548 964
Övriga lokalintäkter	7 300	6 300
Övriga ersättningar	54 030	38 137
Övriga sidointäkter	36 554	102 116
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-9
Summa nettoomsättning	10 693 464	10 277 437

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	43 199	88 377
Försäkringsersättningar	0	65 805
Summa övriga rörelseintäkter	43 199	154 182

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-191 757	0
Reparationer	-432 646	-320 844
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-277 472	-261 110
Försäkringspremier	-212 775	-190 050
Kabel- och digital-TV	-470 753	-612 431
Återbäring från Riksbyggen	5 200	1 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-75 529	-71 523
Serviceavtal	-35 647	-125 071
Obligatoriska besiktningar	-7 525	-3 435
Bevakningskostnader	-92 929	-57 165
Snö- och halkbekämpning	-39 938	-68 673
Statuskontroll	-60 050	-52 087
Förbrukningsinventarier	-32 503	-49 271
Fordons- och maskinkostnader	-39 967	-54 826
Vatten	-516 014	-568 016
Fastighetsel	-487 877	-608 378
Uppvärmning	-1 923 489	-1 558 839
Sophantering och återvinning	-199 577	-175 198
Förvaltningsarvode drift	-409 592	-385 097
Summa driftskostnader	-5 500 841	-5 160 614

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-1 671 710	-1 631 216
Lokalkostnader	-2 611	0
IT-kostnader	-821	0
Företagsförsäkringar	-198	0
Arvode, yrkesrevisorer	-19 000	-19 250
Övriga försäljningskostnader	-2 117	0
Övriga förvaltningskostnader	-67 069	-39 107
Kreditupplysningar	-7 902	-11 759
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-43 769	-22 012
Representation	-12 420	0
Kontorsmateriel	-21 322	-29 102
Telefon och porto	-3 057	-3 054
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-53	-2 699
Medlems- och föreningsavgifter	-6 426	-6 426
Konsultarvoden	-150 625	0
Bankkostnader	-5 501	-6 094
Advokat och rättegångskostnader	-875	0
Övriga externa kostnader	-1 949	0
Summa övriga externa kostnader	-2 017 424	-1 770 720

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Lön till kollektivanställda	-37 744	-50 176
Styrelsearvoden	-161 200	-152 400
Sammanträdesarvoden	-22 800	-21 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-51 886	-51 372
Övriga kostnadsersättningar	-20 054	-20 054
Pensionskostnader	-1 611	-2 141
Övriga personalkostnader	-1 000	-1 800
Sociala kostnader	-33 349	-32 933
Summa personalkostnader	-329 644	-332 477

Medelantalet anställda har under året varit X 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	-31 500	-241 840
Avskrivning Markinventarier	-41 720	-41 720
Avskrivning Installationer	-222 313	-222 313
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-295 534	-505 874

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	15 301	28 986
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 839	6 487
Övriga ränteintäkter	294	533
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	17 434	36 006

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 316 443	-1 615 948
Övriga räntekostnader	-48	0
Övriga finansiella kostnader	-76	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 316 567	-1 615 948

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	18 401 744	18 401 744
Mark	475 421	475 421
Markinventarier	417 200	417 200
	19 294 365	19 294 365
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	19 294 365	19 294 365

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-17 189 803	-16 947 962
Markinventarier	-215 554	-173 833
	-17 405 357	-17 121 795

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-31 500	-241 840
Årets avskrivning markinventarier	-41 720	-41 720
	-73 220	-283 560

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-17 478 577	-17 405 355
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	1 180 441	1 211 942
Mark	475 421	475 421
Markinventarier	159 926	201 647

Taxeringsvärden

Bostäder	101 000 000	100 800 000
Lokaler	1 370 000	1 172 000

Totalt taxeringsvärde	102 370 000	101 972 000
<i>varav byggnader</i>	<i>78 638 000</i>	<i>79 440 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>23 732 000</i>	<i>22 532 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	99 900	99 900
Installationer	4 446 265	4 446 265
	4 546 165	4 546 165
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	4 546 165	4 546 165
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-99 900	-99 900
Installationer	-1 269 600	-1 047 287
	-1 369 500	-1 147 187
Årets avskrivningar		
Installationer	-222 313	-222 313
	-222 313	-222 313
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 954 351	3 176 665
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	2 954 352	3 176 665

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	229 500	229 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	229 500	229 500

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	301	121
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	301	121

Not 14 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	22 986	22 692
Summa övriga fordringar	22 986	22 692

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	225 785	211 852
Förutbetalda driftkostnader	14 693	14 021
Förutbetalt förvaltningsarvode	431 118	417 928
Förutbetald kabel-tv-avgift	114 181	92 201
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 301	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	801 078	736 002

Not 16 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	940 936	940 936
Transaktionskonto	6 131 999	4 455 044
Summa kassa och bank	7 072 935	5 395 980

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	45 380 326	46 210 662
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-830 336	-675 752
Nästa års omförhandling av lån	-14 910 000	-39 737 910
Långfristig skuld vid årets slut	29 639 990	5 797 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK		2025-06-18	9 375 000,00	-9 325 000,00	50 000,00	0,00
SWEDBANK		2025-11-25	4 700 000,00	-4 662 500,00	37 500,00	0,00
SWEDBANK	2,38%	2025-12-28	12 622 500,00	-12 521 250,00	101 250,00	0,00
SWEDBANK	2,38%	2026-02-28	13 654 162,00	-13 291 660,00	362 502,00	0,00
SWEDBANK	1,56%	2026-06-17	5 859 000,00	0,00	62 000,00	5 797 000,00
SWEDBANK	2,33%	2026-06-28	0,00	9 325 000,00	50 000,00	9 275 000,00
SWEDBANK	2,79%	2028-11-24	0,00	30 308 326,00	0,00	30 308 326,00
Summa			46 210 662,00	-167 084,00	663 252,00	45 380 326,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 830 336 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 830 336 kr årligen

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 15 740 336 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 18 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	697 100	370 558
Ej reskontraförda leverantörsskulder	583 806	109 167
Summa leverantörsskulder	1 280 906	479 725

Not 19 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	277 548	729 235
Debiterad preliminärskatt	-240 500	-703 096
Summa skatteskulder	37 048	26 139

Not 20 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	44 513	44 513
Skuld för moms	3 863	73 364
Skuld sociala avgifter och skatter	101 259	101 940
Övrig skuld	6 324	0
Summa övriga skulder	155 959	219 817

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	84 756	141 593
Upplupna driftskostnader	12 551	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	5 384	0
Upplupna elkostnader	72 374	76 639
Upplupna värmekostnader	271 408	217 814
Upplupna revisionsarvoden	19 000	18 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	46 388	26 615
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	884 949	681 159
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 396 808	1 161 820

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	47 780 000	47 780 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

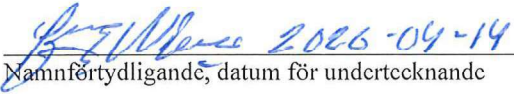
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-03-03

Årsredovisningen undertecknas 2026-04-14


Namnförtydligande, datum för undertecknande
Björn Lindsjö,


Namnförtydligande, datum för undertecknande
Johnny Nilsson,

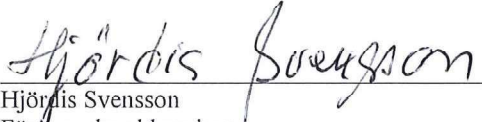

Namnförtydligande, datum för undertecknande
Christoffer Werhof,


Namnförtydligande, datum för undertecknande
Knut Kristensson,


Namnförtydligande, datum för undertecknande
Maj Nilsson,

Revisionsberättelse har lämnats 2026-04-24


Johan Gabrielsson
Auktoriserad revisor


Hjördis Svensson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Högalid i Trelleborg
Org.nr 747000-1681

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Högalid i Trelleborg för räkenskapsåret 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 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

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

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på



FAKTOR

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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Högalid i Trelleborg för räkenskapsåret 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 uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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



FAKTOR

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

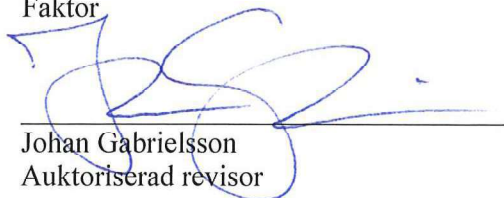
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

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

Ystad den 24 april 2026

Faktor



Johan Gabrielsson
Auktoriserad revisor