

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Högbyhöjden
Org nr: 716425-9363

2025-01-01 – 2025-12-31



Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF
Högbyhöjden 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Finspång kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år, främst på grund av högre driftskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 276% till 31%.

I resultatet ingår avskrivningar med 299 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 255 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Barberaren 1 i Finspång kommun med därpå uppförda byggnader med 17 lägenheter och en lokal. Byggnaderna är uppförda 1991. Fastighetens adress är Östra Högbyvägen 6 A-I samt 6 K-S i Finspång.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Gallagher-Folksam.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	2
3 rum och kök	2
4 rum och kök	8
5 rum och kök	5

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal garage	17
Antal p-platser	11

Total bostadsarea 1 842 m²

Total lokalarea 506 m²



Årets taxeringsvärde	16 191 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	16 191 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Finspångs kommun	506	2027-09-30

Intäkter från lokalhyror utgör ca 28,31 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggens kontor i Norrköping har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Finspång. 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.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Fastighetsförvaltning

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 128 tkr och planerat underhåll för 220 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens gällande underhållsplan uppdaterades senast 2025-10-13 och visar på ett underhållsbehov på 4 793 tkr för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 759 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Badrum Villa Höjden	2015
Installationer	2015
Ombyggnad kök Villa Höjden	2016
Montering av taksäkerhetsutrustning	2016
Tvättning tak och uteplats Villa Höjden samt grönbehandling av tak	2017
Fönsterbyte	2018
Altan Bygge Villa Höjden	2019
Ommålning fasader	2020
Byte av ytterdörrar	2020
Lokaler, målning två lägenheter	2021
Gemensamma utrymmen, målningsarbeten	2021
Målning Villa Höjden	2022
Målning bodar, reparation väggar mellan husen	2022
Ventilationsarbete	2024
Underhåll tak	2024

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Isoleringsglas boende	36 200
Underhåll fläktar	122 902
Byte VS-pump	60 750

Planerat underhåll

	År 2026-2030
Målning fasad och vindskivor	351 931
Byte av termostatventiler	222 928
Underhåll allmänna asfaltsytor	58 995
Underhåll lekutrustning	22 259

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan Zettervall	Ordförande	2027
Anneli Englund	Sekreterare	2027
Mikael Karlsson	Vice ordförande	2026
Roger Lindström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Arja Thorsell	Suppleant	
Matilda Forsberg	Suppleant	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Azets Revision & Rådgivning AB	Auktoriserad revisor	
Conny Lindén	Förtroendevald revisor	

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Billermark	

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jasmine Södling	
Sanna Larsson (sammankallande)	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 28 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 28 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2025-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,5 % från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 698 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 0 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	2 087	2 055	2 022	1 882	1 869
Resultat efter finansiella poster*	-44	6	317	235	195
Balansomslutning	15 333	15 486	15 836	16 371	16 252
Årets kassaflöde	200	-118	-259	410	495
Soliditet %*	30	30	29	26	25
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	72	69	73	74	74
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	811	796	796	753	753
Driftkostnader kr/kvm	489	493	343	371	395
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	395	391	343	326	284
Energikostnad kr/kvm*	192	159	165	172	165
Underhållsfond kr/kvm	646	417	406	314	263
Sparande kr/kvm*	202	231	262	272	322
Ränta kr/kvm	127	108	89	68	60
Skuldsättning kr/kvm*	4 364	4 501	4 629	4 959	5 033
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 562	5 742	5 898	6 318	6 413
Räntekänslighet %*	6,9	7,2	7,4	8,4	8,5

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 195 000	979 207	1 444 976	5 810
Disposition enl. årsstämmobeslut			5 810	-5 810
Reservering underhållsfond		759 000	-759 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-219 852	219 852	
Årets resultat				-44 232
Vid årets slut	2 195 000	1 518 355	911 638	-44 232

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 450 786
Årets resultat	-44 232
Årets fondreservering enligt stadgarna	-759 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	219 852
Summa	867 406

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	867 406
--	----------------

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

Upplysning om förlust:

Föreningen redovisar ett förbrukat fritt eget kapital. Föreningens långsiktiga sparande ligger dock i nivå med gällande underhållsplan och man ser över avgiftsnivåerna för att kompensera detta.

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 087 454	2 055 431
Övriga rörelseintäkter	Not 3	120	60 750
Summa rörelseintäkter		2 087 574	2 116 181
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 149 015	-1 157 278
Övriga externa kostnader	Not 5	-349 109	-366 068
Personalkostnader	Not 6	-65 203	-75 331
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-299 211	-299 211
Summa rörelsekostnader		-1 862 538	-1 897 889
Rörelseresultat		225 036	218 292
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29 405	42 205
Räntekostnader och liknande resultatposter		-298 673	-254 688
Summa finansiella poster		-269 268	-212 483
Resultat efter finansiella poster		-44 232	5 810
Årets resultat		-44 232	5 810



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	13 536 719	13 835 931
Summa materiella anläggningstillgångar		13 536 719	13 835 931
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 9	34 000	34 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		34 000	34 000
Summa anläggningstillgångar		13 570 719	13 869 931
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		60	60
Övriga fordringar		4 197	64 425
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	149 798	142 805
Summa kortfristiga fordringar		154 055	207 290
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	1 608 351	1 408 781
Summa kassa och bank		1 608 351	1 408 781
Summa omsättningstillgångar		1 762 407	1 616 071
Summa tillgångar		15 333 126	15 486 002



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 195 000	2 195 000
Fond för yttre underhåll		1 518 355	979 207
Summa bundet eget kapital		3 713 355	3 174 207
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		911 638	1 444 976
Årets resultat		-44 232	5 810
Summa fritt eget kapital		867 406	1 450 786
Summa eget kapital		4 580 761	4 624 993
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	5 050 000	10 276 024
Summa långfristiga skulder		5 050 000	10 276 024
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	5 196 024	300 000
Leverantörsskulder		210 197	79 034
Övriga skulder		63 906	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	232 238	205 951
Summa kortfristiga skulder		5 702 365	584 985
Summa eget kapital och skulder		15 333 126	15 486 002



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	225 036	218 292
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	299 211	299 211
	524 248	517 504
Erhållen ränta	29 405	42 205
Erlagd ränta	-298 701	-254 717
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	254 951	304 992
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	53 235	-25 112
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	221 384	-97 875
Kassaflöde från den löpande verksamheten	529 570	182 004
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-330 000	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-330 000	-300 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	199 570	-117 996
Likvida medel vid årets början	1 408 781	1 526 777
Likvida medel vid årets slut	1 608 351	1 408 781
Kassa och Bank BR	1 608 351	1 408 781



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr o m räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseår och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys redovisas från och med 2024/2025 med indirekt metod. Jämförelseåret har justerats för att lättare kunna jämföra åren.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	80	2070
Garageportar	Linjär	20	2029

Mark är inte föremål för avskrivningar.

I årsavgiften ingår garage och vatten.

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	1 287 204	1 261 956
Hyror, lokaler	590 876	581 716
Hyror, p-platser	1 200	1 200
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 200	-1 200
Bränsleavgifter, bostäder	206 172	206 172
Övriga ersättningar	3 197	5 587
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	5	0
Summa nettoomsättning	2 087 454	2 055 431

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	120	360
Försäkringsersättningar	0	60 390
Summa övriga rörelseintäkter	120	60 750

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-219 852	-238 769
Reparationer	-127 976	-257 835
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-121 432	-121 433
Försäkringspremier	-66 324	-59 216
Återbäring från Riksbyggen	1 100	300
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 321	0
Serviceavtal	0	-1 006
Sotning	-1 039	-1 324
Obligatoriska besiktningar	-66 620	0
Snö- och halkbekämpning	-27 575	-39 868
Förbrukningsinventarier	-28 962	-7 497
Fordons- och maskinkostnader	-844	0
Vatten	-132 743	-127 633
Fastighetsel	-19 432	-19 470
Uppvärmning	-298 435	-226 288
Sophantering och återvinning	-35 811	-45 478
Förvaltningsarvode drift	-748	-11 761
Summa driftskostnader	-1 149 015	-1 157 278

50 tkr av reparationskostnaderna avser försäkringsskador.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-305 925	-294 000
IT-kostnader	0	-7 985
Arvode, yrkesrevisorer	-23 431	-24 875
Övriga förvaltningskostnader	-11 400	-22 273
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-1 722	-7 019
Representation	0	-1 901
Kontorsmateriel	-2 244	-3 606
Medlems- och föreningsavgifter	-1 700	-1 700
Bankkostnader	-2 687	-2 709
Summa övriga externa kostnader	-349 109	-366 068

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-30 000	-30 000
Sammanträdesarvoden	-20 000	-19 680
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 020	-12 460
Sociala kostnader	-10 183	-13 191
Summa personalkostnader	-65 203	-75 331

Föreningen har inga anställda, endast arvoderad personal.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-286 711	-286 711
Avskrivningar tillkommande utgifter	-12 500	-12 500
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-299 211	-299 211



Not 8 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	26 601 785	26 601 785
Mark	570 000	570 000
Tillkommande utgifter	397 500	397 500
	27 569 285	27 569 285
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	27 569 285	27 569 285

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-4 898 354	-4 611 643
Tillkommande utgifter	-335 000	-322 500
	-5 233 354	-4 934 143

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-286 711	-286 711
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-12 500	-12 500
	-299 211	-299 211

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**Akkumulerade upp- och nedskrivningar**

Ingående nedskrivningar	-8 500 000	-8 500 000
	-8 500 000	-8 500 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	13 536 719	13 835 931

Varav

Byggnader	12 916 719	13 203 431
Mark	570 000	570 000
Tillkommande utgifter	50 000	62 500

Taxeringsvärden

Småhus	16 191 000	16 191 000
--------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

	16 191 000	16 191 000
<i>varav byggnader</i>	<i>11 397 000</i>	<i>11 397 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 794 000</i>	<i>4 794 000</i>

Not 9 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
68 garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	34 000	34 000
Summa andra långfristiga fordringar	34 000	34 000

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	70 684	66 324
Förutbetalt förvaltningsarvode	79 114	76 481
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	149 798	142 805

Not 11 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	1 196 387	1 167 144
Transaktionskonto	411 965	241 637
Summa kassa och bank	1 608 351	1 408 781

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	10 246 024	10 576 024
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-360 000	-300 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 836 024	0
Långfristig skuld vid årets slut	5 050 000	10 276 024

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,65%	2026-03-30	2 001 024,00	0,00	100 000,00	1 901 024,00
STADSHYPOTEK	2,61%	2026-06-30	3 125 000,00	0,00	30 000,00	3 095 000,00
STADSHYPOTEK	3,79%	2027-03-30	1 950 000,00	0,00	200 000,00	1 750 000,00
STADSHYPOTEK	3,27%	2028-06-30	3 500 000,00	0,00	0,00	3 500 000,00
Summa			10 576 024,00	0,00	330 000,00	10 246 024,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 360 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Föreningen ska omförhandla två lån på sammanlagt 4 836 024 kr (exklusive amorteringar) som även det betraktas som kortfristig skuld.



Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	9 000	11 100
Upplupna räntekostnader	324	352
Upplupna elkostnader	1 897	1 791
Upplupna värmekostnader	34 951	0
Upplupna kostnader för renhållning	0	784
Upplupna revisionsarvoden	23 500	23 000
Upplupna styrelsearvoden	44 020	44 480
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	19 665
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	118 546	104 779
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	232 238	205 951

Not 14 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	18 255 000	18 255 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-07

Styrelsens underskrifter

Norrköping, datum enligt digital signering

Jan Zettervall

Anneli Englund

Mikael Karlsson

Roger Lindström

Vår revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signering

Azets Revision & Rådgivning AB

Amelia Svensson
Auktoriserad revisor

Conny Lindén
Förtroendevald revisor



RB BRF Högbyhöjden

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Högbyhöjden 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



Verifikat

Dokument-ID 09222115557574878932

Dokument

233146 Årsredovisning 2025
Huvuddokument
20 sidor
Startades 2026-04-09 07:24:55 CEST (+0200) av Håkan Karlsson (HK)
Färdigställt 2026-04-13 21:11:34 CEST (+0200)

Initierare

Håkan Karlsson (HK)
Riksbyggen
hakan.karlsson@riksbyggen.se

Signerare

Jan Zettervall (JZ)
j-ezero@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN ERIK ZETTERVALL"
Signerade 2026-04-10 22:14:29 CEST (+0200)

Anneli Englund (AE)
anneli.k.englund@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNELI ENGLUND"
Signerade 2026-04-09 08:34:20 CEST (+0200)

Mikael Karlsson (MK)
mickelillan@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MIKAEL KARLSSON"
Signerade 2026-04-09 20:27:58 CEST (+0200)

Roger Lindström (RL)
roger.e.lindstrom@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ROGER LINDSTRÖM"
Signerade 2026-04-09 09:01:16 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557574878932

Conny Lindén (CL)
connysvensk@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CONNY LINDÉN"
Signerade 2026-04-11 13:24:24 CEST (+0200)

Amelia Svensson (AS)
Azets Revision & Rådgivning AB
amelia.svensson@azets.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AMELIA SVENSSON"
Signerade 2026-04-13 21:11:34 CEST (+0200)

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Högbyhöjden, org.nr 716425-9363.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Högbyhöjden 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. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalde revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 15 april 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

- o identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Brf Högbyhöjden 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 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Kristianstad den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Amelia Svensson
Auktoriserad revisor

Conny Lindén
Förtroendevald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557574879355

Dokument

Revisionsberättelse RB Brf Högbyhöjden 2025
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2026-04-09 07:28:10 CEST (+0200) av Håkan
Karlsson (HK)
Färdigställt 2026-04-13 21:10:12 CEST (+0200)

Initierare

Håkan Karlsson (HK)
Riksbyggen
hakan.karlsson@riksbyggen.se

Signerare

Conny Lindén (CL)
connysvensk@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CONNY LINDÉN"
Signerade 2026-04-10 05:21:47 CEST (+0200)

Amelia Svensson (AS)
Azets Revision & Rådgivning AB
amelia.svensson@azets.com
Signerade 2026-04-13 21:10:12 CEST (+0200)

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

