

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

RBF Högsäter II
Org nr: 716447-7825



Verksamhetsberättelse för RBF Högsäter II 2025

Nu har ytterligare ett år lagts till handlingarna. 2025 var året, då vi enligt vår underhållsplan skulle byta ut samtliga entrédörrar i våra fastigheter. Offerter togs in från olika märken och snickerifirmor. I slutändan föll valet på en dörr från Lursdörren, som passande nog heter Högsäter. Förhoppningsvis ska dessa nya dörrar minska värmeläcket i våra lägenheter och därmed innebära en energibesparing för alla oss medlemmar.

Under maj månad fick vi besök av trevliga snickare från Martin och Germunds bygg AB, som plockade ut de gamla dörrarna och monterade både de nya dörrarna, men även de nya handtagen och dörrlåsen. För att få de nya foderbrädorna målade, togs även målare från Bror Ericssons måleri in, då de tidigare ansvarat för ommålning av alla fastigheter under 2021.

Styrelsen kontaktade vidare WH Träd och marktjänst, då medlemmar uppmärksammat att det fanns flera stora träd i tät anslutning till föreningens fastigheter (längst ned på Saturnus väg) och som kunde innebära en risk vid stormvindar och våt väderlek. I samråd med berörda bostadsrättshavare togs dessa träd ner under sommaren, så nu hoppas vi att slippa nedfallna träd över dessa lägenheter.

Föreningen har även tagit tag i de fuktproblem som funnits i vissa av våra fastigheters kryppgrunder. KN Fukt kom och installerade kryppgrundsavfuktare i två av föreningens fastigheter (en på Tellusvägen och en på Saturnus väg). Övriga fastigheter har, efter inspektion, inte funnits i behov av åtgärder.

Slutligen kan sägas att 2025 var ett turbulent år i världen, även om det är ganska lugnt här i lilla Högsäter. Detta innebär att kostnader för allt från vatten till el och sophämtning har ökat. Styrelsen försöker hålla koll och hålla nere kostnaderna så gott det går. Det gäller även för föreningens lån, som vi ständigt försöker förhandla ned till en så låg nivå som möjligt. Under 2026, ska de sista två värmepumparna bytas ut och sedan får vi se vad som kan förbättras i övrigt.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Bilagor

Nyckeltal

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Högsäter II 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-11-09. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-09-15 och nuvarande stadgar registrerades 2025-09-04.

Föreningen har sitt säte i Färgelanda kommun.

Årets resultat är 74 tkr är något lägre än föregående år 84 tkr.

Driftkostnader i föreningen har ökat jämfört med föregående år, främst underhålls och vattenkostnader har gått upp.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 17% till 61%.

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

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 242% till 187%.

I resultatet ingår avskrivningar med 387 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 461 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Solberg 1:206, Solberg 1:207 och Solberg 1:208 i Färgelanda kommun. På fastigheterna finns 12 småhus med 20 lägenheter samt 1 carport med 10st bilplatser med tillhörande förråd. Byggnaderna är uppförda 1991. Fastigheternas adress är Tellusvägen 1-11 och Saturnus Väg 15-24 i Högsäter.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Dina Försäkringar i Väst. Styrelseförsäkring ingår.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Bostadsrättstillägg ingår i årsavgiften.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	Summa
5	11	4	20



Total tomtarea	13 316 kvm
Total bostadsyta	1 935 kvm

Årets taxeringsvärde	10 117 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	10 117 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Bohus-Älvsborg. 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 39 tkr och planerat underhåll för 172 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 ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningen uppdaterade sin underhållsplan under 2024 och den visar på ett underhållsbehov på 4 584 tkr för de närmaste 30 åren.

Föreningen har år 2025 ett ingående fondvärde på 193 tkr, vilket resulterar i att föreningen endast behöver sätta av 147 tkr enligt en 30-årig underhållsplan.

Avsättning för verksamhetsåret har skett med 147 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Utfört underhåll Beskrivning	År
Värmepanna	2022
Huskropp utvändigt. Fasadrenovering och målning	2021
Renovering av värmesystem	2018
Underhåll av värme/ventilation	2017-2018
Utbyte av altaner	2017-2022
Värmepanna/värmepump samt byte termostater	2023
Installationer	2024
Huskropp utvändigt	2024

Årets utförda underhåll och investering (i kr) Beskrivning	Belopp
Ventilation	41 270
Värme	20 541
Matning till krypgrund	16 104
Huskropp utvändigt	93 831
Entrédörrar	547 586

Planerat underhåll Beskrivning	År
Inramning parkeringsplats	2026
Utbyte värmepannor	2026-2028



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per-Olov Hellquist	Ordförande	2026
Linda Malkomsson	Vice ordförande	2027
Sylvia Hellquist	Sekreterare	2026
Vidar Smedsrud	Ledamot	2027
Anders Lindqvist	Ledamot Riksbyggen	2026
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Daniel Ankargren	Suppleant	2027
Sofia Kvilén	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Concentra Revision AB, Lena Gustafsson	Auktoriserad revisor	
Valberedning		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Linda Malkomsson		2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret byttes samtliga entrédörrar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 28 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 28 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1- januari 2025 då avgifterna höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 1,5% fr o m 2026-01-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 697 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.

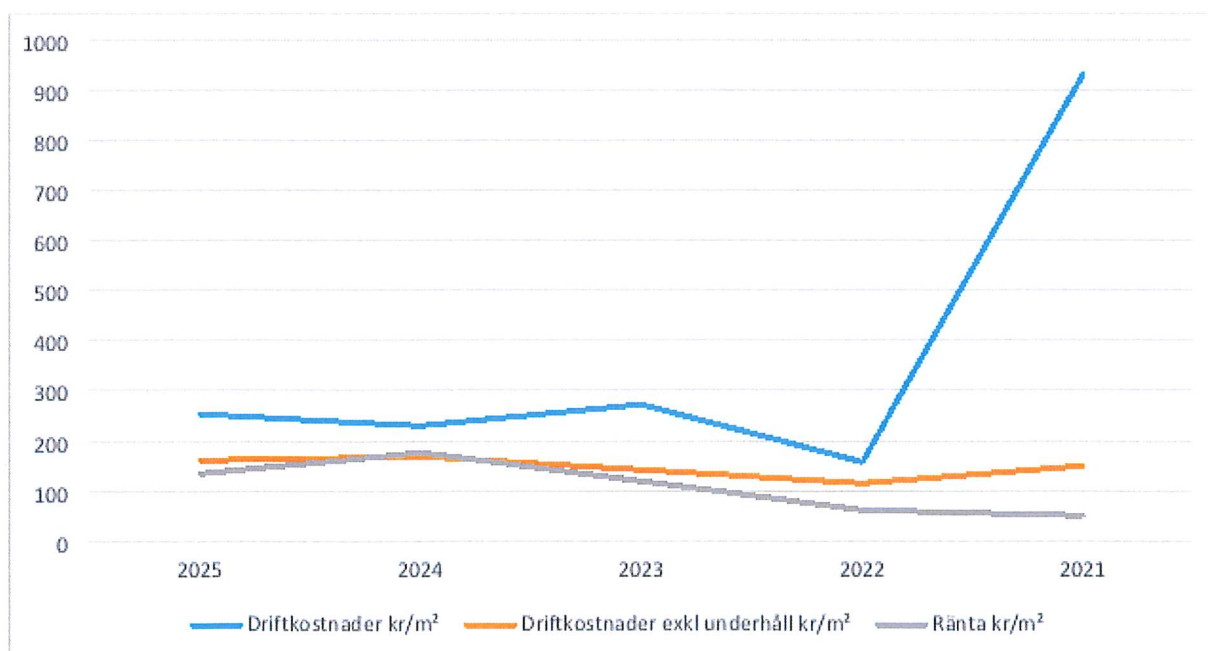
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	1 387	1 361	1 208	1 130	1 111
Resultat efter finansiella poster*	74	84	252	576	-968
Resultat exkl avskrivningar	461	462	347	640	-908
Balansomslutning	10 360	10 392	10 389	10 673	9 837
Årets kassaflöde	-293	321	-238	571	204
Soliditet %*	29	28	27	24	20
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	187	242	210	141	143
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	61	17	14	17	16
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	99	99	99	98	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	711	694	616	576	570
Driftkostnader kr/kvm	261	230	271	156	932
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	172	166	142	114	147
Energikostnad kr/kvm*	40	29	22	26	33
Sparande kr/kvm*	327	239	308	373	316
Ränta kr/kvm	133	175	117	59	50
Skuldsättning kr/kvm*	3 593	3 674	3 754	3 835	3 916
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 593	3 674	3 754	3 835	3 916
Räntekänslighet %*	5,1	5,3	6,1	6,7	6,9

* 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	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	951 000	193 230	1 699 806	84 081
Disposition enl. årsstämmobeslut			84 081	-84 081
Reservering underhållsfond		147 000	-147 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-171 746	171 746	
Årets resultat				73 697
Vid årets slut	951 000	168 484	1 808 633	73 697

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 783 887
Årets resultat	73 697
Årets fondreservering enligt stadgarna	-147 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	171 746
Summa	1 882 330

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

1 882 330

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 386 698	1 360 784
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 159	2 320
Summa		1 387 857	1 363 104
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-504 695	-444 515
Övriga externa kostnader	Not 5	-126 480	-98 998
Personalkostnader	Not 6	-52 000	-45 994
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-387 350	-378 170
Summa rörelsekostnader		-1 070 525	-967 678
Rörelseresultat		317 332	395 426
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 118	28 735
Räntekostnader och liknande resultatposter		-258 753	-340 080
Summa finansiella poster		-243 635	-311 345
Resultat efter finansiella poster		73 697	84 081
Årets resultat		73 697	84 081



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	9 070 688	8 878 451
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	221 333	253 333
Summa materiella anläggningstillgångar		9 292 021	9 131 785
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 10	20 000	20 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		20 000	20 000
Summa anläggningstillgångar		9 312 021	9 151 785
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	41 843	0
Övriga fordringar	Not 12	60 743	4 573
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	37 764	35 178
Summa kortfristiga fordringar		140 350	39 751
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	907 654	1 200 574
Summa kassa och bank		907 654	1 200 574
Summa omsättningstillgångar		1 048 004	1 240 325
Summa tillgångar		10 360 025	10 392 110



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	951 000	951 000
Fond för yttre underhåll	168 484	193 230
Summa bundet eget kapital	1 119 484	1 144 230
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	1 808 633	1 699 806
Årets resultat	73 697	84 081
Summa fritt eget kapital	1 882 330	1 783 887
Summa eget kapital	3 001 814	2 928 117
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	0
Summa långfristiga skulder	5 639 500	0
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	7 108 500
Leverantörsskulder	Not 16	129 126
Skatteskulder	Not 17	54 443
Övriga skulder	Not 18	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	171 924
Summa kortfristiga skulder	1 718 710	7 463 993
Summa eget kapital och skulder	10 360 025	10 392 110



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	317 332	395 426
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	387 350	378 170
	704 682	773 596
Erhållen ränta	3 189	28 735
Erlagd ränta	-258 611	-340 518
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	449 261	461 813
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-88 670	-3 198
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	50 075	75 218
Kassaflöde från den löpande verksamheten	410 665	533 834
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-547 586	-57 190
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-547 586	-57 190
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-156 000	-156 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-156 000	-156 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-292 921	320 644
Likvida medel vid årets början	1 200 574	879 930
Likvida medel vid årets slut	907 654	1 200 574
Kassa och Bank BR	907 654	1 200 574



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

Avskrivningsprincip	Avskrivningsplan	Antal år	Slut år
Stomme och grund	Linjär	131	2121
Dränering	Linjär	30	2054
Elinstallationer	Linjär	47	2037
Balkonger	Linjär	43	2033
Fasad	Linjär	44	2035
Portar	Linjär	40	2030
Entrédörrar	Linjär	30	2055
Värmesystem	Linjär	45	2035
Vatten och avlopp	Linjär	41	2031
Fönster	Linjär	54	2045
Tak	Linjär	42	2032
Fiber	Linjär	10	2032
Inre ytskikt	Linjär	42	2032
Förråd	Linjär	10	2032
Parkering	Linjär	20	2043

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	1 348 332	1 321 896
Vattenavgifter	26 871	21 162
Övriga ersättningar	11 495	17 726
Summa nettoomsättning	1 386 698	1 360 784

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	1 159	2 320
Summa övriga rörelseintäkter	1 159	2 320

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-171 746	-122 946
Reparationer	-38 624	-28 977
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-95 979	-54 443
Arrendeavgifter	-29 131	-41 800
Försäkringspremier	-41 004	-37 580
Återbäring från Riksbyggen	400	100
Obligatoriska besiktningar	0	-4 688
Snö- och halkbekämpning	-1 875	-4 625
Förbrukningsinventarier	-12 723	-9 520
Fordons- och maskinkostnader	-1 083	-2 701
Vatten	-63 053	-44 403
Fastighetsel	-13 993	-10 952
Sophantering och återvinning	-23 884	-26 597
Förvaltningsarvode drift	-12 000	-55 383
Summa driftskostnader	-504 695	-444 515



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-62 635	-59 995
Lokalkostnader	0	-300
IT-kostnader	0	-840
Arvode, yrkesrevisorer	-41 618	-8 845
Övriga förvaltningskostnader	-11 538	-12 153
Kreditupplysningar	-1 944	-889
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 079	-11 747
Medlems- och föreningsavgifter	-940	-940
Bankkostnader	-3 727	-3 289
Summa övriga externa kostnader	-126 480	-98 998

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-40 000	-35 000
Sociala kostnader	-12 000	-10 994
Summa personalkostnader	-52 000	-45 994

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-351 278	-342 099
Avskrivning Markanläggningar	-4 072	-4 072
Avskrivning Installationer	-32 000	-32 000
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-387 350	-378 170



Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	7 073 974	7 073 974
Mark	2 754 272	2 754 272
Dränering	57 190	0
Markanläggning, förråd	56 743	56 743
	9 942 179	9 884 989
Årets anskaffningar		
Dränering	0	57 190
Entrédörrar	547 586	0
	547 586	57 190
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	10 489 765	9 942 179
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 055 964	-704 686
Markanläggning, förråd	-7 764	-3 692
	-1 063 728	-717 558
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnad	-351 278	-342 098
Årets avskrivning markanläggning, förråd	-4 072	-4 072
	-355 350	-346 170
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 419 078	-1 063 728
Restvärde enligt plan vid årets slut	9 070 687	8 878 451
Totalt taxeringsvärde	10 117 000	10 117 000
<i>varav byggnader</i>	8 893 000	8 893 000
<i>varav mark</i>	1 224 000	1 224 000



Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Släp	20 424	20 424
Fiber	320 000	320 000
	340 424	340 424
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	340 424	340 424
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Släp	-20 424	-20 424
Fiber	-66 667	-34 667
	-87 091	-55 091
Årets avskrivningar		
Fiber	-32 000	-32 000
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-119 091	-87 091
Restvärde enligt plan vid årets slut	221 333	253 333

Not 10 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20 000	20 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	20 000	20 000

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	41 843	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	41 843	0

Not 12 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	60 743	384
Momsfordringar	0	4 189
Summa övriga fordringar	60 743	4 573



Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	11 929	0
Förutbetalda försäkringspremier	0	9 935
Förutbetalt förvaltningsarvode	15 826	15 311
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 009	9 931
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37 764	35 178

Not 14 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	712 129	1 009 965
Transaktionskonto	195 525	190 609
Summa kassa och bank	907 654	1 200 574

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	6 952 500	7 108 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-156 000	-156 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 157 000	-6 952 500
Långfristig skuld vid årets slut	5 639 500	0

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB		2025-07-28	1 209 000,00	-1 196 000,00	13 000,00	0,00
SEB	3,69%	2025-12-18	2 949 750,00	-2 901 000,00	48 750,00	0,00
SEB		2025-12-18	2 949 750,00	-2 901 000,00	48 750,00	0,00
SEB	3,25%	2026-06-17	0,00	1 196 000,00	13 000,00	1 183 000,00
SEB	3,69%	2028-10-28	0,00	2 901 000,00	16 250,00	2 884 750,00
SEB	3,97%	2030-10-28	0,00	2 901 000,00	16 250,00	2 884 750,00
Summa			7 108 500,00	0,00	156 000,00	6 952 500,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 156 tkr enligt de amorteringsvillkor som gäller per 2025-12-31. Ett lån villkorsändras under år 2026, varför dessa redovisas som kortfristiga skulder. Om fem år beräknas skulden uppgå till 6 172 tkr.



Not 16 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	53 334	129 126
Ej reskontraförda leverantörsskulder	16 104	0
Summa leverantörsskulder	69 438	129 126

Not 17 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	151 755	54 443
Summa skatteskulder	151 755	54 443

Not 18 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skuld för moms	36	0
Summa övriga skulder	36	0

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	12 000	10 997
Upplupna räntekostnader	2 162	2 019
Upplupna elkostnader	2 746	980
Upplupna revisionsarvoden	20 000	6 250
Upplupna styrelsearvoden	40 000	35 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1	12 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	107 573	104 178
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	184 481	171 924

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	7 800 000	7 800 000



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-05-18

Högsätter och datum som framgår av vår elektroniska signatur

Per-Olov Hellquist

Sylvia Hellquist

Linda Malkomsson

Vidar Smedsrud

Anders Lindqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk signatur

Concentra Revision AB
Lena Gustafsson
Auktoriserad revisor



Verification

Document ID 09222115557579007943

Document

Årsredovisning

Main document

23 pages

Initiated on 2026-05-25 14:07:04 CEST (+0200) by Dragan Jukic (DJ)

Finalised on 2026-05-27 10:18:53 CEST (+0200)

Initiator

Dragan Jukic (DJ)

Riksbyggen

dragan.jukic@riksbyggen.se

Signatories

Per-Olov Hellquist (PH)

pellehellquist@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "PER-OLOV HELLQUIST"

Signed 2026-05-26 15:16:19 CEST (+0200)

Sylvia Hellquist (SH)

sylviahellquist@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "SYLVIA HELLQUIST"

Signed 2026-05-25 19:34:20 CEST (+0200)

Linda Malkomsson (LM)

lindam82@live.se



The name returned by Swedish BankID was "LINDA C M HANSSON MALKOMSSON"

Signed 2026-05-26 15:13:09 CEST (+0200)

Vidar Smedsrud (VS)

vidar.smedsrud@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Vidar Smedsrud"

Signed 2026-05-25 16:01:11 CEST (+0200)



Verification

Document ID 09222115557579007943

Anders Lindqvist (AL)
anders.lindqvist@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "CLAS
ANDERS JOHAN LINDQVIST"
Signed 2026-05-26 15:09:01 CEST (+0200)

Lena Gustafsson (LG)
lena.gustafsson@concentra.se



The name returned by Swedish BankID was "Lena Anna
Maria Gustafsson"
Signed 2026-05-27 10:18:53 CEST (+0200)

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Högsäter II

Org.nr 716447-7825

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Högsäter II 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 revisionssed 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2024, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-05-14 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 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 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.

Riksbyggen Bostadsrättsförening Högsäter II, org. nr 716447-7825

- 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 Högsäter II för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

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.

concentra revision

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 ersättningskyldighet 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.

Trollhättan den dag som framgår av elektronisk signatur

Concentra Revision AB

Lena Gustafsson
Auktoriserad revisor

Riksbyggen Bostadsrättsförening Högsäter II, org. nr 716447-7825

SIGNATURES

This document contains 3 pages before this page
Dokumentet inneholder 3 sider før denne siden

ALLEKIRJOITUKSET

Tämä asiakirja sisältää 3 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 3 sider før denne side

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

Detta dokument innehåller 3 sidor före denna sida

UNDERSKRIFTER

Lena Anna Maria Gustafsson
Concentra Revision AB, SE556660642101, Strandgatan 30, 46130, Trollhättan
d0c6498c-9332-4eb8-8449-96bbe4724dd3 - 2026-05-27 11:16:25 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 53cb65c3-0697-4eb8-98f4-e689a73eaec6 - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende