

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Högalid i Trelleborg
Org nr: 7470001681



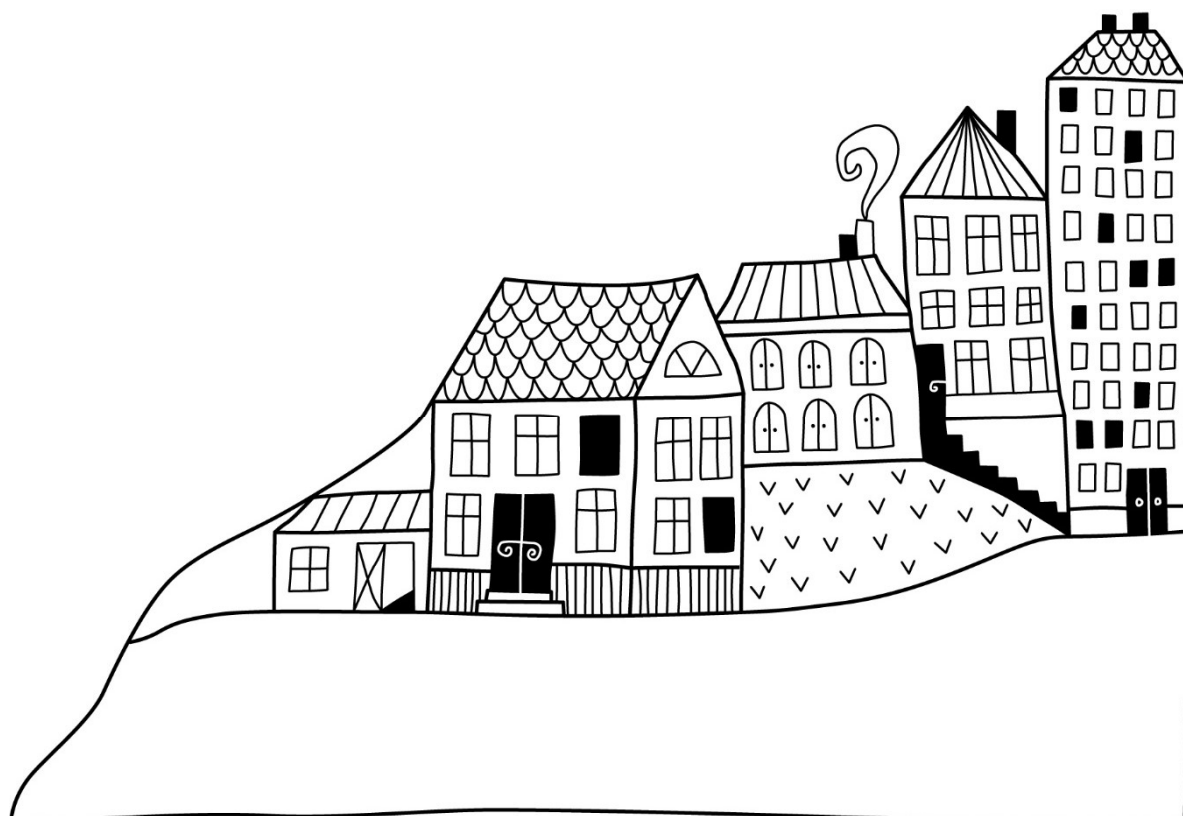
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Högalid i
Trelleborg får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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.

Nuvarande stadgar registrerades 2017-12-14

Föreningen har sitt säte i Trelleborgs kommun.

Årets resultat är negativt pga underhållsarbete med relining som pågått under året. Räntekostnaderna har ökat pga högre räntor.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 506 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -7 454 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 fullvärdesförsäkrade 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 m²

Bostäder bostadsrätt 9 767 m²

Total bostadsarea 9 767 m²

Total lokalarea 738 m²

Årets taxeringsvärde 101 972 000 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 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 243 tkr och planerat underhåll för 9 171 tkr. Eventuella 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.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 3 068 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 314 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 315 000 tkr (237 kr/m²).

Årets förlust

Föreningen uppvisar en förlust för 2023 p g a stora underhållsposter. För att kompensera förlusten har styrelsen beslutat om att höja avgiften. För att finansiera framtida större underhåll kommer föreningen att lånefinansiera åtgärderna. För att kunna finansiera framtida åtaganden kommer föreningen att se över sina kostnader och höja avgifterna.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Renovering av lekplats	2014	
Renovering bastu	2015	
Asfaltlagning	2015	
Installation av gemensam el	2016	
Byte trappbelysning	2017	
Fasad, takarbete, nya entrédörrar, laddstolpar mm	2017-2019	
Låssystem	2019	
Utemiljö	2019	
Tvättutrustning	2020	
Underhåll radiatorer	2020	
Utemöbler och plank	2020	
Relining	2022-2023	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Golv	76 975
Relining	8 703 869
Dörrar	31 250
Porttelefon	80 000
Markytor, asfaltering, lekplats	279 048

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	2024
Knut Kristensson	Ledamot	2025
Johnny Nilsson	Ledamot	2025
Maj Nilsson	Ledamot	2024
Anneli Linfeldt	Ledamot Riksbyggen	Avgått 2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Birte Oskarsson	Suppleant	2025
Jani Nilsson	Suppleant	2024
Kent Ahlgren	Suppleant	2024
Linda Pedersen	Suppleant	2025
Christoffer Werhof	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Håkan Ekstrand FAKTOR AB	Auktoriserad revisor	2024
Hjördis Svensson	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lena Jönsson	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Andreas Wigren	2024
Isabella Karlsson	2024
Knut Kristensson	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Låneräntorna har gått upp under året vilket inneburit högre lånekostnader för föreningen.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 180 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 182 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 8 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 8,0 % från och med 2024-01-01

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 722 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.

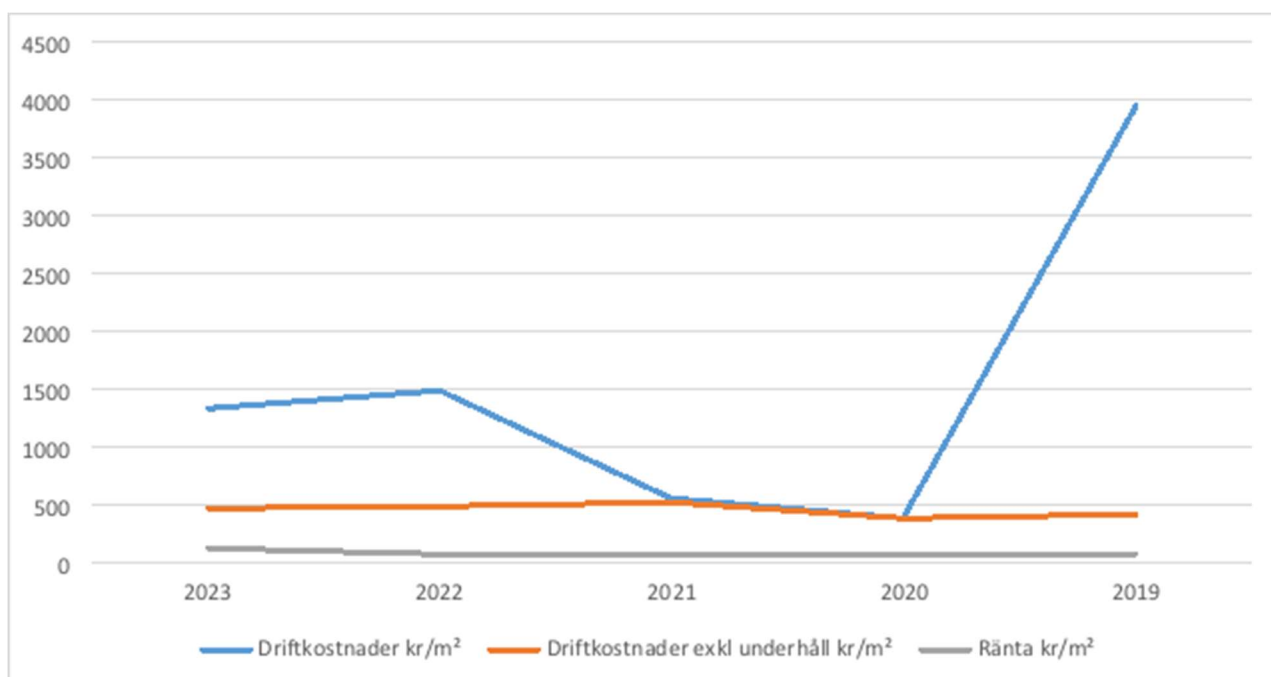
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 14 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 20 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	8 974	8 401	8 010	7 738	7 560
Rörelsens intäkter	9 748	10 108	8 795	8 443	8 199
Resultat efter finansiella poster*	-7 960	-8 511	246	1 482	-36 020
Årets resultat	-7 960	-8 511	246	1 482	-36 020
Resultat exkl avskrivningar	-7 454	-8 005	752	2 080	-35 705
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-9 769	-10 812	-1 814	-399	-38 135
Balansomslutning	11 163	22 315	14 373	13 977	14 924
Årets kassaflöde	-10 429	8 004	2 138	1 919	-1 830
Soliditet %*	-338	-133	-148	-154	-154
Likviditet %	19	109	317	353	88
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	86	95	96	97
Avgifts- hyresbortfall %	0,2	0,3	0,8	-	0,0
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	948	890	855	828	811
Driftkostnader kr/kvm	1 327	1 472	551	384	3 949
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	454	481	514	370	416
Energikostnad kr/kvm*	233	207	215	196	200
Underhållsfond kr/kvm	0	0	429	222	0
Reservering till underhållsfond kr/kvm	220	267	244	236	231
Sparande kr/kvm*	163	229	108	212	134
Ränta kr/kvm	125	65	61	62	58
Skuldsättning kr/kvm*	4 466	4 546	3 198	3 231	3 264
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 804	4 889	3 440	3 475	3 511
Räntekänslighet %*	5,1	5,5	4,0	4,2	4,3

* 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). 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	472 906	0	-21 731 822	-8 511 259
Disposition enl. årsstämmobeslut			-8 511 259	8 511 259
Reservering underhållsfond		2 315 000	-2 315 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 315 000	2 315 000	
Årets resultat				-7 960 014
Vid årets slut	472 906	0	-30 243 081	-7 960 014

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-30 243 082
Årets resultat	-7 960 014
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 315 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 315 000
Summa	-38 203 095

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 38 203 095**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 973 777	8 401 272
Övriga rörelseintäkter	Not 3	773 890	1 706 888
Summa rörelseintäkter		9 747 667	10 108 160
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-13 939 642	-15 460 772
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 708 290	-1 549 696
Personalkostnader	Not 6	-286 026	-242 840
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-505 874	-505 874
Summa rörelsekostnader		-16 439 832	-17 759 182
Rörelseresultat		-6 692 166	-7 651 021
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	4 590	22 032
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	39 801	66 047
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 312 239	-948 317
Summa finansiella poster		-1 267 848	-860 238
Resultat efter finansiella poster		-7 960 014	-8 511 259
Årets resultat		-7 960 014	-8 511 259

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	2 172 569	2 456 129
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	3 398 978	3 621 291
Summa materiella anläggningstillgångar		5 571 547	6 077 420
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	229 500	229 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		229 500	229 500
Summa anläggningstillgångar		5 801 047	6 306 920
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	66 714	8 948
Övriga fordringar	Not 15	22 159	21 550
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	703 763	979 095
Summa kortfristiga fordringar		792 636	1 009 593
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	4 569 525	14 998 504
Summa kassa och bank		4 569 525	14 998 504
Summa omsättningstillgångar		5 362 161	16 008 098
Summa tillgångar		11 163 208	22 315 018

Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	472 906	472 906	
Summa bundet eget kapital	472 906	472 906	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-30 243 082	-21 731 822	
Årets resultat	-7 960 014	-8 511 259	
Summa fritt eget kapital	-38 203 095	-30 243 082	
Summa eget kapital	-37 730 189	-29 770 176	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	19 934 000	37 445 164
Summa långfristiga skulder		19 934 000	37 445 164
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	26 986 164	10 305 336
Leverantörsskulder	Not 19	434 317	2 934 554
Skatteskulder	Not 20	20 735	10 025
Övriga skulder	Not 21	231 688	145 237
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 286 494	1 244 877
Summa kortfristiga skulder		28 959 398	14 640 029
Summa eget kapital och skulder		11 163 208	22 315 018

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-7 960 014	-8 511 259
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	505 874	505 874
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-7 454 140	-8 005 386
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	216 957	-443 824
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-2 361 460	2 300 418
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-9 598 643	-6 148 791
Investeringsverksamheten		
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-830 336	14 153 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-830 336	14 153 000
Årets kassaflöde	-10 428 979	8 004 209
Likvidamedel vid årets början	14 998 505	6 994 296
Likvidamedel vid årets slut	4 569 525	14 998 505
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notföreteckning		

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

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	Slutår
Byggnader	Linjär	2029
Inventarier	Linjär	2018
Installation av solceller	Linjär	2039
Laddstolpar	Linjär	2034

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	7 055 388	6 531 143
Hyror, bostäder	68 300	68 899
Hyror, lokaler	39 316	37 774
Hyror, garage	133 200	133 200
Hyror, p-platser	21 600	31 200
Hyror, övriga	2 680	6 700
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-234	-508
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-16 650	-28 800
Bränsleavgifter, bostäder	1 387 196	1 335 139
Elavgifter	282 981	286 525
Summa nettoomsättning	8 973 777	8 401 272

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	548 964	548 964
Övriga ersättningar	27 968	39 979
Övriga sidointäkter	115 445	112 150
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-9	-3
Övriga rörelseintäkter	77 266	60 935
Försäkringsersättningar	4 256	944 864
Summa övriga rörelseintäkter	773 890	1 706 888

Not 4 Driftskostnader	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Underhåll	-9 171 142	-10 411 363
Reparationer	-243 049	-1 116 820
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-254 837	-244 127
Försäkringspremier	-158 499	-137 583
Kabel- och digital-TV	-575 304	-555 544
Återbäring från Riksbyggen	17 100	17 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-62 436	-44 617
Serviceavtal	-119 963	-114 447
Obligatoriska besiktningar	-7 031	0
Bevakningskostnader	-49 163	-47 770
Snö- och halkbekämpning	-141 934	-59 311
Statuskontroll	-58 256	-14 850
Drift och förbrukning, övrigt	-7 755	-705
Förbrukningsinventarier	-10 757	-16 769
Fordons- och maskinkostnader	-37 761	-31 604
Vatten	-388 741	-370 608
Fastighetsel	-615 830	-441 548
Uppvärmning	-1 442 227	-1 365 492
Sophantering och återvinning	-200 343	-184 073
Förvaltningsarvode drift	-411 714	-320 642
Summa driftskostnader	-13 939 642	-15 460 772

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-1 564 016	-1 427 793
Hyra inventarier & verktyg	0	-41
Arvode, yrkesrevisorer	-24 638	-14 375
Övriga förvaltningskostnader	-29 629	-28 092
Kreditupplysningar	-18 131	-2 437
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-27 416	-35 711
Kontorsmateriel	-31 490	-31 760
Telefon och porto	-1 790	0
Medlems- och föreningsavgifter	-6 426	-6 426
Bankkostnader	-4 755	-2 820
Övriga externa kostnader	0	-240
Summa övriga externa kostnader	-1 708 290	-1 549 696

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Lön till kollektivanställda	-19 600	-34 776
Styrelsearvoden	-148 600	-106 500
Sammanträdesarvoden	-18 000	-9 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-49 258	-47 797
Övriga kostnadsersättningar	-20 000	-20 000
Pensionskostnader	-1 037	-1 684
Sociala kostnader	-29 531	-23 083
Summa personalkostnader	-286 026	-242 840

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

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-241 840	-241 840
Avskrivning Markinventarier	-41 720	-41 720
Avskrivning Installationer	-222 313	-222 313
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-505 874	-505 874

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	4 590	22 032
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	4 590	22 032

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	37 382	65 815
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	40	20
Övriga ränteintäkter	2 379	212
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	39 801	66 047

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 312 239	-679 785
Övriga räntekostnader	0	-182
Övriga finansiella kostnader	0	-268 350
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 312 239	-948 317

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	10 258 065	10 258 065
Tomtmark	475 421	475 421
Tillkommande utgifter	8 143 679	8 143 679
Markinventarier	417 200	417 200
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	19 294 365	19 294 365
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-8 562 443	-8 320 603
Tillkommande utgifter	-8 143 679	-8 143 679
Markinventarier	-132 113	-90 393
	-16 838 236	-16 554 675
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-241 840	-241 840
Årets avskrivning markanläggningar	-41 720	-41 720
	-283 560	-283 560
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-17 121 796	-16 847 742
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 172 569	2 456 129
Varav		
Byggnader	1 453 781	1 695 622
Mark	475 421	475 421
Markanläggningar	243 367	285 087
Taxeringsvärden		
Bostäder	100 800 000	100 800 000
Lokaler	1 172 000	1 172 000
Totalt taxeringsvärde	101 972 000	101 972 000
<i>varav byggnader</i>	<i>79 440 000</i>	<i>79 440 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>22 532 000</i>	<i>22 532 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	99 900	99 900
Installationer	4 446 265	4 446 265
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	-824 974	-602 661
	-924 874	-702 561
Årets avskrivningar		
Installationer	-222 313	-222 313
	-222 313	-222 313
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-99 900	-99 900
Installationer	-1 047 287	-824 974
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 147 187	-924 874
Restvärde enligt plan vid årets slut	3 398 978	3 621 291
Varav		
Installationer	3 398 978	3 621 291

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2023-12-31	2022-12-31
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 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	66 714	8 948
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	66 714	8 948

Not 15 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	22 159	21 550
Summa övriga fordringar	22 159	21 550

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	189 154	157 628
Förutbetalda driftkostnader	13 166	12 038
Förutbetalt förvaltningsarvode	401 877	705 498
Förutbetald kabel-tv-avgift	91 811	88 177
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 755	15 755
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	703 763	979 095

Not 17 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	911 950	888 627
Transaktionskonto	3 657 575	14 109 877
Summa kassa och bank	4 569 525	14 998 504

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	46 920 164	47 750 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-212 000	-730 336
Lån som villkorsändras inom ett år	- 26 774 164	-9 575 000
Långfristig skuld vid årets slut	19 934 000	37 445 164

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,05%	2024-03-25	12 892 500,00	0,00	135 000,00	12 757 500,00
SWEDBANK	3,83%	2024-11-25	14 500 000,00	0,00	483 336,00	14 016 664,00
SWEDBANK	4,51%	2025-06-18	9 575 000,00	0,00	100 000,00	9 475 000,00
SWEDBANK	2,12%	2025-11-25	4 800 000,00	0,00	50 000,00	4 750 000,00
SWEDBANK	1,56%	2026-06-17	5 983 000,00	0,00	62 000,00	5 921 000,00
Summa			47 750 500,00	0,00	830 336,00	46 920 164,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån om 26 155 828 kr som kortfristig skuld och 830 336 kr i amortering. 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. Om fem år beräknas kvarvarande skulder till 42 768 484 kr.

Not 19 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	343 603	289 137
Ej reskontraförda leverantörsskulder	90 714	2 645 417
Summa leverantörsskulder	434 317	2 934 554

Not 20 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	488 939	244 127
Debiterad preliminärskatt	-468 204	-234 102
Summa skatteskulder	20 735	10 025

Not 21 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	44 513	44 513
Skuld för moms	101 974	33 143
Skuld sociala avgifter och skatter	85 201	67 581
Summa övriga skulder	231 688	145 237

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	55 411	122 776
Upplupna driftskostnader	33 894	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	7 972	0
Upplupna elkostnader	74 013	71 270
Upplupna vattenavgifter	0	31 192
Upplupna värmekostnader	210 627	194 294
Upplupna kostnader för renhållning	0	10 029
Upplupna revisionsarvoden	17 000	8 300
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	64 693	53 859
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	822 884	753 157
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 286 494	1 244 877

Not 23 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	47 780 000	47 780 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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


Styrelsens underskrifter

Trelleborg 2024-05-09


Ort och datum


Björn Lindsjö



Maj Nilsson

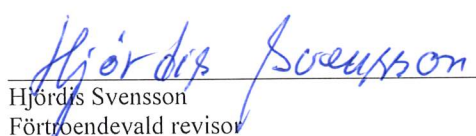

Johnny Nilsson


Knut Kristensson


Christoffer Werhof
(Skriver på för avgående Anneli Linfeldt)

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-05-15


Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor
Faktor AB


Hjördis Svensson
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Högalid i Trelleborg för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och



inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Högalid i Trelleborg för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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



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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Ystad, den 15 maj 2024

Faktor AB



Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor



Revisionsammansättning till styrelsen i RBrf Högalid i Trelleborg, 747000-1681

Revisionen har utförts i enlighet med ISA (International Standards on Auditing) vilket har inneburit att jag har granskat resultat- och balansräkningen samt tilläggsupplysningar i årsredovisningen samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31. I enlighet med god revisionssed i Sverige innebär detta att jag planerat och genomfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Revisionen omfattar bland annat följande kontroller:

- Kontroll av ingående balanser
- Granskning av att belopp i huvudboken motsvaras av belopp i årsredovisningen
- Avstämning av tillgångar och skulder
- Granskning av större förändringar i balansräkningen
- Granskning av resultaträkningens poster med avseende på att identifiera väsentliga felaktigheter.
- Granskning och bedömning av styrelsens förvaltning
- Granskning av väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Vidare omfattar revisionen även granskning av:

- Budget. Budgeterade kostnader bedöms vara rimliga.
- Underhållsplan. Att den är uppdaterad samt att planerade underhåll och genomsnittlig kostnad för tidsperioden bedöms vara rimlig.
- Avgiftsnivå. Föreningens resultat justerat för avskrivningar och underhåll täcker inte den genomsnittliga underhållskostnaden över tid.
- Samtliga styrelseprotokoll. Dessa bedöms uppfylla kraven för styrelseprotokoll. Bland annat att stora underhåll/investeringar och budget/bokslut behandlas, konstituering av styrelsen sker, nya medlemmar beviljats medlemskap, protokollen är numrerade och justerade.

Fortsatt drift

I revisionen ska jag även bedöma och uttala mig om förutsättningar för fortsatt drift. Föreningens resultat justerat för avskrivningar och underhåll täcker inte den genomsnittliga underhållskostnaden över tid. Avgiftsjusteringar bör göras för en långsiktig ekonomisk balans.

Avgifterna kommer behöva höjas de kommande åren för att antagen budget ska ge full kostnadstäckning och rymma avsättning till underhållsfonden enligt underhållsplanen.

Slutsats:

Vid genomförd granskning har inte noterats någon avvikelse i årsredovisning eller styrelsens förvaltning som föranleder anmärkning i revisionsberättelsen.

Min bedömning är att det föreligger förutsättningar för fortsatt drift ur ett långsiktigt perspektiv om hyreshöjningar utförs de kommande åren.

Styrelsen har i övrigt skött förvaltningen av föreningen på ett bra sätt.

Ystad den 15 maj 2024



Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor