

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RBF Högsäter II
Org nr: 716447-7825





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Högsäter II 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. 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 2019-10-11.

Föreningen har sitt säte i Färgelanda kommun.

Årets resultat på 252 tkr är lägre än föregående år (576 tkr). Det beror främst på högre underhållskostnader och räntekostnader jämfört med föregående år.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 17% till 14%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två 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 141% till 210%.

I resultatet ingår avskrivningar med 95 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 347 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	7 259 000kr
Föregående års taxeringsvärde	7 259 000kr

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 44 tkr och planerat underhåll för 250 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningen saknar en utförlig underhållsplan idag men har påbörjat att upprätta en komplett 30-årig underhållsplan tillsammans med Riksbyggens förvaltare som kommer att vara klar i början av 2024. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 250 tkr. Behållning i underhållsfonden på balansdagen är 169 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

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Värmepanna/värmepump samt byte termostater	250 004

Planerat underhåll

Beskrivning	År
Återställning av gräsmattor efter fiberinstallation, grävning och dränering	2024
Renovering av altaner	2024
Inramning parkeringsplats	2024
Utbyte värmepannor	2025



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	2024
Sylvia Hellquist	Sekreterare	2024
Linda Malkomsson	Vice ordförande	2025
Christian Hellquist	Ledamot	2025
Anders Lindqvist	Ledamot Riksbyggen	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sebastian Jansson	Suppleant	2024
Vidar Smedsrud	Suppleant	2025
Kristian Bäckström	Suppleant Riksbyggen	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
RevisorsCentrum i Skövde AB		
Huvudansvarig: Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Linda Malkomsson	2023

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

Händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under 2023 haft 7 stycken möten.

Året som har gått har, precis som föregående år, präglats av osäkerhet i världen, vilket också påverkat ekonomin i Sverige. Vi har sett räntorna skjuta i höjden och kostnaderna för föreningens lån följa samma bana. Vi har därför tvingats höja årsavgifterna i flera steg för att kunna kompensera för kostnadsökningarna.

På grund av att vi behöver åskådliggöra vad vi behöver sätta av till löpande underhåll, men även för att det kommer bli lag på att det ska finnas, så har föreningen med hjälp av Riksbyggen under 2023 påbörjat arbetet med att ta fram en 30-årig underhållsplan, som ska vara ett stöd för föreningen att göra rätt sak i rätt tid och för att säkerställa att medel finns för underhållet.

Under året har styrelsen försökt vara restriktiva med utgifterna, då det varit osäkert hur räntorna skulle utvecklas, men tre värmepannor har ändå bytts ut och en genomgång och rensning av ventilationssystemet har genomförts. Vidare har arbetet med att utöka parkeringen på Saturnus väg påbörjats (detta arbete kommer att fortsätta under 2024). I juli månad fick föreningen information från Lantmäteriet att vägföreningen i Högsäter önskade genomföra en förrättning avseende gångvägen genom området på Saturnus väg. Vägföreningen krävde att föreningen själva skulle ta över underhållet på gångvägen. Då föreningen accepterade förslaget, ställdes förrättningen in, vilket innebar att eventuella kostnader för förrättningen kunde undvikas. Föreningen blev på grund av detta, tvungen att själv ta in entreprenör för snöröjning och sandning, vilket innebar att Bloms allservice, som tidigare utfört snöröjning och sandning åt vägföreningen, nu fick i uppgift att utföra samma tjänster åt vår förening.

Inför 2024 har styrelsen förhoppningen att läget både i världen och här på hemmaplan ska stabiliseras, så att vi kan fortsätta bygga en konkurrenskraftig förening som är väl rustad för framtiden.



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 26 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 28 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-08-01 då den höjdes med 4%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften 2024-01-01 med 10,3%.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 605 kr/m²/år.

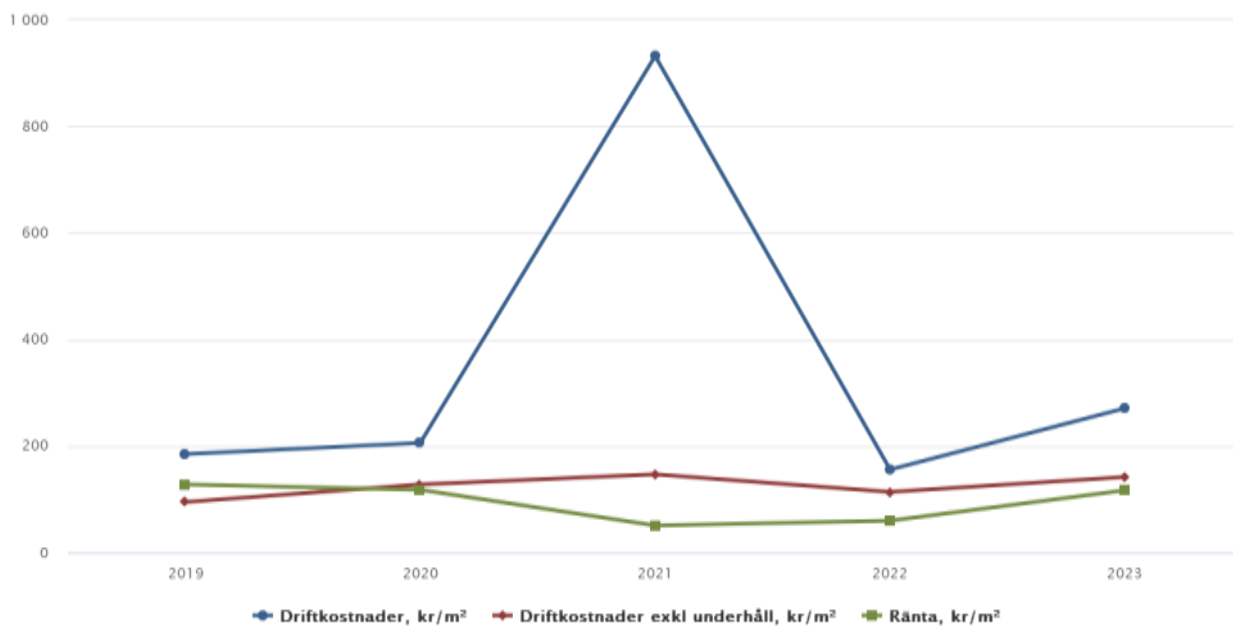
I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 8st.)



Flerårsöversikt*

Resultat och ställning (tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 192	1 115	1 103	1 080	1 040
Resultat efter finansiella poster	252	576	-968	254	50
Resultat exklusive avskrivningar	347	640	-908	315	110
Balansomslutning	10 389	10 673	9 837	9 682	9 838
Soliditet %	27	24	20	31	28
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	210	141	143	92	69
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	14	17	16	-	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	99	98	97	99	103
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	616	576	570	558	558
Driftkostnader, kr/m ²	271	156	932	206	185
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	142	114	147	128	95
Energikostnad kr/kvm	22	26	33	25	23
Sparande kr/kvm	308	373	316	240	147
Ränta, kr/m ²	117	60	51	118	128
Skuldsättning kr/kvm	3 754	3 835	3 916	3 318	3 457
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	3 754	3 835	3 916	3 318	3 457
Räntekänslighet %	6,1	6,7	6,9	5,9	6,2



*Föreningen består av 20st lägenheter. Föreningen debiterar 10st av lägenheterna för individuell vattenförbrukning. Resterande 10 lägenheter får sin vattenfaktura direkt från vattenleverantören.

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

Se resultaträkningen.

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 som 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	951 000	169 180	896 075	576 175
Disposition enl. årsstämmobeslut			576 175	-576 175
Reservering underhållsfond		250 000	-250 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-250 004	250 004	
Årets resultat				251 606
Vid årets slut	951 000	169 176	1 472 254	251 606

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 472 250
Årets resultat	251 606
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-250 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	250 004
Summa	1 723 860

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **1 723 860**

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	1 192 066	1 114 734
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 944	19 171
Summa rörelseintäkter		1 208 010	1 133 905
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-524 809	-301 065
Övriga externa kostnader	Not 5	-79 286	-38 330
Personalkostnader	Not 6	-46 000	-46 297
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-95 181	-63 801
Summa rörelsekostnader		-745 276	-449 492
Rörelseresultat		462 734	684 413
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		200	960
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 781	6 394
Räntekostnader och liknande resultatposter		-227 109	-115 591
Summa finansiella poster		-211 128	-108 238
Resultat efter finansiella poster		251 606	576 175
Årets resultat		251 606	576 175



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	9 167 432	9 198 557
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	285 333	317 333
Summa materiella anläggningstillgångar		9 452 765	9 515 891
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	20 000	10 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		20 000	10 000
Summa anläggningstillgångar		9 472 765	9 525 891
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		5 406	0
Övriga fordringar		697	582
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	30 450	28 836
Summa kortfristiga fordringar		36 553	29 418
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	879 930	1 117 673
Summa kassa och bank		879 930	1 117 673
Summa omsättningstillgångar		916 483	1 147 091
Summa tillgångar		10 389 248	10 672 981

Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	951 000	951 000
Fond för yttre underhåll	169 176	169 180
Summa bundet eget kapital	1 120 176	1 120 180
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	1 472 254	896 075
Årets resultat	251 606	576 175
Summa fritt eget kapital	1 723 860	1 472 250
Summa eget kapital	2 844 036	2 592 430
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	1 209 000
Summa långfristiga skulder		1 209 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	6 055 500
Leverantörsskulder		11 832
Skatteskulder		108 885
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	159 995
Summa kortfristiga skulder		6 336 212
Summa eget kapital och skulder	10 389 248	10 672 981



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	251 606	576 175
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	95 181	63 801
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	346 787	639 976
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-7 135	-6 223
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-379 339	416 239
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-39 687	1 049 991
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	-10 000	0
Investeringar i byggnader & mark	-32 055	-24 688
Investeringar i inventarier	0	-320 000
Investeringar i pågående byggnation	0	21 739
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-42 055	-322 949
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-156 000	-156 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-156 000	-156 000
Årets kassaflöde	-237 742	571 042
Likvidamedel vid årets början	1 117 673	546 631
Likvidamedel vid årets slut	879 930	1 117 673
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.

Den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld.

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
Byggnader	Linjär	120 år
Fiber	Linjär	10 år
Förråd	Linjär	10 år

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 171 519	1 087 152
Vattenavgifter	20 547	27 582
Summa nettoomsättning	1 192 066	1 114 734

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Pantförskrivningsavgifter och överlåtelseavgifter	6 050	9 379
Andrahandsuthyrning	3 688	1 410
Övriga rörelseintäkter	6 206	8 382
Summa övriga rörelseintäkter	15 944	19 171

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-250 004	-80 820
Reparationer	-43 517	-29 073
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-54 443	-54 443
Arrendeavgifter	-25 293	-15 519
Försäkringspremier	-34 229	-32 262
Återbäring från Riksbyggen	500	700
Obligatoriska besiktningar (kanalrensning)	-37 500	0
Förbrukningsinventarier	-2 055	-9 429
Fordons- och maskinkostnader	-1 327	-923
Vatten	-35 406	-39 803
Fastighetsel	-7 590	-10 782
Sophantering och återvinning	-30 247	-28 709
Förvaltningsarvode drift	-3 700	0
Summa driftskostnader	-524 809	-301 065



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-46 168	-45 179
Lokalkostnader	-300	-300
Arvode, yrkesrevisorer	-15 336	-5 079
Övriga förvaltningskostnader	-9 040	-7 900
Kreditupplysningar	-920	-3 947
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 633	-10 619
Telefon och porto	0	-233
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-573
Befarade förluster hyror/avgifter	0	39 961
Medlems- och föreningsavgifter	-940	-940
Bankkostnader	-2 950	-3 021
Övriga externa kostnader	0	-500
Summa övriga externa kostnader	-79 286	-38 330

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-35 000	-35 000
Övriga kostnadsersättningar	0	-300
Sociala kostnader	-11 000	-10 997
Summa personalkostnader	-46 000	-46 297

**Not 7 Avskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning byggnader	-58 642	-58 642
Avskrivning markanläggningar	-2 870	-823
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 669	-1 669
Avskrivning installationer	-32 000	-2 667
Summa avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-95 181	-63 801



Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	6 875 771	6 875 771
Mark	2 754 272	2 754 272
Standardförbättring	198 203	198 203
Markanläggning, förråd	24 688	0
	9 852 934	9 828 246
Årets anskaffningar		
Markanläggning, förråd	0	24 688
Ny parkering	32 055	0
	32 055	24 688
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	9 884 989	9 852 934
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-637 879	-579 237
Standardförbättring	-15 675	-14 006
Markanläggning, förråd	-823	0
	-654 377	-593 243
Årets avskrivningar		
Byggnad	-58 642	-58 642
Standardförbättring	-1 669	-1 669
Markanläggning, förråd	-2 469	-823
Ny parkering	-401	0
	-63 181	-61 134
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-717 558	-654 377
Restvärde enligt plan vid årets slut	9 167 432	9 198 557
Varav		
Byggnad	6 179 250	6 237 892
Mark	2 754 272	2 754 272
Standardförbättring	180 859	182 528
Markanläggning, förråd	21 397	23 865
Ny parkering	31 654	0

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Släp	20 424	20 424
Fiber	320 000	0
	340 424	20 424
Årets anskaffningar		
Fiber	0	320 000
	0	320 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	340 424	340 424
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Släp	-20 424	-20 424
Fiber	-2 667	0
	-23 091	-20 424
Årets avskrivningar		
Fiber	-32 000	-2 667
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-55 091	-23 091
Restvärde enligt plan vid årets slut	285 333	317 333
Varav		
Fiber	285 333	317 333

Not 10 Övriga långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Andelar i Riksbyggens Intresseförening Bohus-Älvsborg (40st á 500kr)	20 000	10 000
Summa övriga långfristiga värdepappersinnehav	20 000	10 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	9 108	8 249
Förutbetalt förvaltningsarvode	11 542	11 295
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter (arrende)	9 800	9 293
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30 450	28 836

Not 12 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	787 131	676 656
Transaktionskonto, Swedbank	92 799	441 017
Summa kassa och bank	879 930	1 117 673

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	7 264 500	7 420 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-156 000	-156 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 899 500	-6 029 500
Långfristig skuld vid årets slut	1 209 000	1 235 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	5,03%	2024-10-28	3 079 750,00	0,00	65 000,00	3 014 750,00
SEB	5,70%	2024-10-28	3 079 750,00	0,00	65 000,00	3 014 750,00
SEB	1,54%	2025-07-28	1 261 000,00	0,00	26 000,00	1 235 000,00
Summa			7 420 500,00	0,00	156 000,00	7 264 500,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 156 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har två lån som ska villkorsändras under nästa räkenskapsår. Även dessa lån klassificeras som kortfristig skuld. Beräknad amortering år 2 till 5 uppgår till 624 000 kr. Resterande skuld 6 484 500 kr förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner	0	300
Upplupna sociala avgifter	11 000	10 997
Upplupna räntekostnader	2 457	1 292
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	65 375
Upplupna revisionsarvoden	14 500	13 000
Upplupna styrelsearvoden	35 000	35 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	320 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	97 038	92 353
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	159 995	538 317

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	7 800 000	7 800 000



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Per-Olov Hellquist

Sylvia Hellquist

Linda Malkomsson

Christian Hellquist

Anders Lindqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den:

RevisorsCentrum i Skövde AB
Anders Karlsson
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557510847949

Dokument

Årsredovisning 2023 Högsäter II
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2024-02-16 11:03:31 CET (+0100) av Maria Eriksson (ME)
Färdigställt 2024-02-21 17:12:37 CET (+0100)

Initierare

Maria Eriksson (ME)
Riksbyggen
maria.eriksson@riksbyggen.se

Signerare

Per-Olov Hellquist (PH)
pellehellquist@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER-OLOV HELLQUIST"
Signerade 2024-02-20 16:42:49 CET (+0100)

Sylvia Hellquist (SH)
sylviahellquist@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SYLVIA HELLQUIST"
Signerade 2024-02-16 14:08:26 CET (+0100)

Linda Malkomsson (LM)
lindam82@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LINDA HANSSON MALKOMSSON"
Signerade 2024-02-21 13:47:34 CET (+0100)

Christian Hellquist (CH)
c.hellquist87@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CHRISTIAN HELLQUIST"
Signerade 2024-02-17 13:18:53 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557510847949

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS LINDQVIST"
Signerade 2024-02-19 13:56:58 CET (+0100)

Anders Karlsson (AK)
Anders@revisorscentrum.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS KARLSSON"
Signerade 2024-02-21 17:12:37 CET (+0100)

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Högsäter II

Org.nr 716447-7825

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Högsäter II för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat 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 *Det registrerade revisionsbolagets 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 jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Högsäter II för år 2023 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.

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.

Skövde den dag som framgår av elektronisk signatur

Revisorscentrum i Skövde AB

Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ANDERS KARLSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19600928xxxx

IP: 37.123.xxx.xxx

2024-02-21 16:13:50 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstäplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **<https://penneo.com/validator>**

