

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Högbyhöjden
Org nr: 716425-9363

2024-01-01 – 2024-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Högbyhöjden får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Finspång kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år, främst p g a högre driftskostnader.

I resultatet ingår avskrivningar med 299 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 305 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

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

Total bostadsarea	1 842 m ²
Total lokalarea	506 m ²
Årets taxeringsvärde	16 191 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	16 138 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

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

Intäkter från lokalhyror utgör ca 28,30 % av föreningens nettoomsättning.

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

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Finspång. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Fastighetsförvaltning

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 258 tkr och planerat underhåll för 239 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.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2024-10-15 och visar på ett underhållsbehov på 2 960 tkr för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 264 tkr enligt budget.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

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

Årets utförda underhåll	Belopp
Beskrivning	
Ventilationsarbete	190 751
Tak	48 018

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fjärrvärme	2025	Enligt föreningens underhållsplan.
Hänggrännor och stuprör	2025	Enligt föreningens underhållsplan.
Byte av termostatventiler	2026	Enligt föreningens underhållsplan.
Takavvattnings	2027	Enligt föreningens underhållsplan.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan Zettervall	Ordförande	2025
Anneli Englund	Sekreterare	2025
Mikael Karlsson	Vice ordförande	2026
Roger Lindström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Arja Thorsell	Suppleant	2025
Matilda Forsberg	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
KPMG Norrköping	Auktoriserad revisor
Conny Lindén	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter

Eva Billermark

Valberedning

Sanna Larsson

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 28 personer. Utöver dessa är Riksbyggen medlem utan bostadsrättssinnehav.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2023-01-01 då den höjdes med 5 % och bränsleavgiften höjdes med 10,59 kr/m²/år.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 684 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 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	2 055	2 022	1 882	1 869	1 868
Resultat efter finansiella poster*	6	317	235	195	-1 390
Balansomslutning	15 486	15 836	16 371	16 252	15 992
Årets kassaflöde	-118	-259	410	495	-1 224
Soliditet %*	30	29	26	25	24
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	69	73	74	74	74
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	796	796	753	753	753
Driftkostnader kr/kvm	493	343	371	395	1 050
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	391	343	326	284	249
Energikostnad kr/kvm*	159	165	172	165	149
Underhållsfond kr/kvm	417	406	314	263	266
Sparande kr/kvm*	231	262	272	322	337
Ränta kr/kvm	108	89	68	60	71
Skuldsättning kr/kvm*	4 504	4 629	4 959	5 033	5 065
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 742	5 898	6 318	6 413	6 454
Räntekänslighet %*	7,2	7,4	8,4	8,5	8,6

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 195 000	953 976	1 152 935	317 272
Disposition enl. årsstämmobeslut			317 272	-317 272
Reservering underhållsfond		264 000	-264 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-238 769	238 769	
Årets resultat				5 810
Vid årets slut	2 195 000	979 207	1 444 976	5 810

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 470 207
Årets resultat	5 810
Årets fondreservering enligt stadgarna	-264 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	238 769
Summa	1 450 786

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

1 450 786

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 055 431	2 021 868
Övriga rörelseintäkter	Not 3	60 750	2 823
Summa rörelseintäkter		2 116 181	2 024 691
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 157 278	-806 670
Övriga externa kostnader	Not 5	-366 068	-323 760
Personalkostnader	Not 6	-75 331	-86 855
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-299 211	-299 211
Summa rörelsekostnader		-1 897 889	-1 516 497
Rörelseresultat		218 292	508 194
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		42 205	19 871
Räntekostnader och liknande resultatposter		-254 688	-210 793
Summa finansiella poster		-212 483	-190 922
Resultat efter finansiella poster		5 810	317 272
Årets resultat		5 810	317 272

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	13 835 931	14 135 142
Summa materiella anläggningstillgångar		13 835 931	14 135 142
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 9	34 000	34 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		34 000	34 000
Summa anläggningstillgångar		13 869 931	14 169 142
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		60	4 525
Övriga fordringar		64 425	2 844
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	142 805	132 716
Summa kortfristiga fordringar		207 290	140 085
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	1 408 781	1 526 777
Summa kassa och bank		1 408 781	1 526 777
Summa omsättningstillgångar		1 616 071	1 666 862
Summa tillgångar		15 486 002	15 836 004

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 195 000	2 195 000
Fond för yttre underhåll		979 207	953 976
Summa bundet eget kapital		3 174 207	3 148 976
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 444 976	1 152 935
Årets resultat		5 810	317 272
Summa fritt eget kapital		1 450 786	1 470 207
Summa eget kapital		4 624 993	4 619 183
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	10 276 024	7 076 024
Summa långfristiga skulder		10 276 024	7 076 024
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	300 000	3 800 000
Leverantörsskulder		79 034	73 904
Skatteskulder		0	47 016
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	205 951	219 877
Summa kortfristiga skulder		584 985	4 140 797
Summa eget kapital och skulder		15 486 002	15 836 004

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	218 292	508 194
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	299 211	299 211
	517 504	807 406
Erhållen ränta	42 205	19 871
Erlagd ränta	-254 717	-210 637
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	304 992	616 640
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-25 112	-65 604
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-97 875	-35 477
Kassaflöde från den löpande verksamheten	182 004	515 558
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-300 000	-775 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-300 000	-775 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-117 996	-259 442
Likvida medel vid årets början	1 526 777	1 786 219
Likvida medel vid årets slut	1 408 781	1 526 777
Kassa och Bank BR	1 408 781	1 526 777

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisningssätt för Kassaflödesanalys och Nettoomsättning har ändrats 2024 och siffrorna för jämförelseåren har justerats för att redovisas på samma sätt.

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

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

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 261 956	1 261 956
Hyror, lokaler	581 716	546 124
Hyror, p-platser	1 200	1 200
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 200	-1 200
Bränsleavgifter, bostäder	206 172	206 172
Övriga ersättningar	5 587	3 151
Fakturerade kostnader	0	4 465
Summa nettoomsättning	2 055 431	2 021 868

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	2 643
Övriga rörelseintäkter	360	180
Försäkringsersättningar	60 390	0
Summa övriga rörelseintäkter	60 750	2 823

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-238 769	0
Reparationer*	-257 835	-79 142
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-121 433	-121 026
Försäkringspremier	-59 216	-49 347
Återbäring från Riksbyggen	300	3 000
Serviceavtal	-1 006	-1 006
Sotning	-1 324	-2 939
Obligatoriska besiktningar	0	-17 494
Snö- och halkbekämpning	-39 868	-55 351
Förbrukningsinventarier	-7 497	-44 297
Fordons- och maskinkostnader	0	-1 159
Vatten	-127 633	-125 424
Fastighetsel	-19 470	-17 616
Uppvärmning	-226 288	-244 527
Sophantering och återvinning	-45 478	-36 387
Förvaltningsarvode drift	-11 761	-13 956
Summa driftskostnader	-1 157 278	-806 670

*191 tkr av reparationskostnaderna avser försäkringsskador.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-294 000	-283 499
IT-kostnader	-7 985	0
Arvode, yrkesrevisorer	-24 875	-22 500
Övriga förvaltningskostnader	-22 273	-10 598
Kreditupplysningar	0	-197
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 019	-3 150
Representation	-1 901	0
Kontorsmateriel	-3 606	0
Medlems- och föreningsavgifter	-1 700	-1 700
Bankkostnader	-2 709	-2 117
Summa övriga externa kostnader	-366 068	-323 760

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-30 000	-15 000
Sammanträdesarvoden	-19 680	-34 280
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-12 460	-20 420
Sociala kostnader	-13 191	-17 155
Summa personalkostnader	-75 331	-86 855

Föreningen har inga anställda, endast arvoderad personal.

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-286 711	-286 711
Avskrivningar tillkommande utgifter	-12 500	-12 500
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-299 211	-299 211

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	26 601 785	26 601 785
Mark	570 000	570 000
Tillkommande utgifter	397 500	397 500
	27 569 285	27 569 285
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	27 569 285	27 569 285

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-4 611 643	-4 324 931
Tillkommande utgifter	-322 500	-310 000
	-4 934 143	-4 634 931

Årets avskrivningar

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

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

Akkumulerade upp- och nedskrivningar	-5 233 354	-4 934 142
Ingående nedskrivningar	-8 500 000	-8 500 000
	-8 500 000	-8 500 000

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	13 835 931	14 135 143
Byggnader	13 203 431	13 490 143
Mark	570 000	570 000
Tillkommande utgifter	62 500	75 000

Taxeringsvärden

Småhus	16 191 000	16 138 000
--------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

	16 191 000	16 138 000
varav byggnader	11 397 000	12 024 000
varav mark	4 794 000	4 114 000

Not 9 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
68 garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	34 000	34 000
Summa andra långfristiga fordringar	34 000	34 000

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	66 324	59 216
Förutbetalt förvaltningsarvode	76 481	73 500
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	142 805	132 716

Not 11 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	1 167 144	1 125 529
Transaktionskonto	241 637	401 248
Summa kassa och bank	1 408 781	1 526 777

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	10 576 024	10 876 024
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-300 000	-300 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-3 500 000
Långfristig skuld vid årets slut	10 276 024	7 076 024

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,31%	2025-06-30	3 125 000,00	0,00	3 125 000,00
STADSHYPOTEK	2,65%	2026-03-30	2 101 024,00	100 000,00	2 001 024,00
STADSHYPOTEK	3,79%	2027-03-30	2 150 000,00	200 000,00	1 950 000,00
STADSHYPOTEK	3,27%	2028-06-30	3 500 000,00	0,00	3 500 000,00
Summa			10 876 024,00	300 000,00	10 576 024,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 300 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller resterande för betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner	0	25 780
Upplupna sociala avgifter	11 100	8 000
Upplupna räntekostnader	352	381
Upplupna driftskostnader	0	26 607
Upplupna elkostnader	1 791	2 664
Upplupna värmekostnader	0	34 150
Upplupna kostnader för renhållning	784	653
Upplupna revisionsarvoden	23 000	20 000
Upplupna styrelsearvoden	44 480	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 665	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	104 779	101 642
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	205 951	219 877

Not 14 Ställda säkerheter och Eventualförpliktelser

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	18 255 000	18 255 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Finspång, datum enligt digital signering

Jan Zettervall

Anneli Englund

Mikael Karlsson

Roger Lindström

Vår revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signering

Daniel Önell
Auktoriserad revisor

Conny Lindén
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557544012273

Dokument

233146 Årsredovisning 2024, godkänd
Huvuddokument
20 sidor
Startades 2025-04-11 08:23:33 CEST (+0200) av Håkan
Karlsson (HK)
Färdigställt 2025-04-15 13:12:21 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN
ERIK ZETTERVALL"
Signerade 2025-04-14 23:41:42 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNELI ENGLUND"
Signerade 2025-04-11 08:25:41 CEST (+0200)

Mikael Karlsson (MK)
mickelillan@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MIKAEL KARLSSON"
Signerade 2025-04-11 10:56:10 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ROGER LINDSTRÖM"
Signerade 2025-04-11 09:06:04 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557544012273

Daniel Önell (DÖ)
KPMG
daniel.onell@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Daniel Kenneth Önell"
Signerade 2025-04-15 08:41:46 CEST (+0200)

Conny Lindén (CL)
connysvensk@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CONNY LINDÉN"
Signerade 2025-04-15 13:12:21 CEST (+0200)

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 Bostadsrättsföreningen Högbyhöjden , org. nr 716425-9363

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Högbyhöjden för år 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. 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 misstag. 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 be- slut 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.
- 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 in-terna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 uppmärk- samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent- liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill- räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut- satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da- tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el- ler 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 in- formera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifie- rat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revis- ionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovis- ningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Högbyhöjden för år 2024 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande 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 försumelse 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Linköping det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Daniel Önell
Auktoriserad revisor

Conny Lindén
Förtroendevald 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."

CONNY LINDÉN

Underskrivare 1

Serienummer: 9698d0bb4d9778[...]ba5f2b9b578bf

IP: 94.191.xxx.xxx

2025-04-15 11:19:33 UTC



Daniel Kenneth Önell

Underskrivare 2

Serienummer: fc5c1f0073655d[...]ba83a5c5f0a77

IP: 83.219.xxx.xxx

2025-04-15 11:21:35 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.