

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

RBF Högsäter II
Org nr: 716447-7825





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Bilagor

Nyckeltal

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Högsäter II får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret

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. 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 84 tkr är lägre än föregående år (252 tkr). Det beror främst på högre räntekostnader och avskrivningskostnader (övergång till K3 regelverk) 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 14% till 17%.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre 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 210% till 242%.

I resultatet ingår avskrivningar med 378 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 462 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

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

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Bostadsrättstillägg ingår i årsavgiften.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	Summa
5	11	4	20



Total tomtarea	13 316 kvm
Total bostadsyta	1 935 kvm

Årets taxeringsvärde	10 117 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	7 259 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 29 tkr och planerat underhåll för 123 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

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

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

Föreningen har år 2024 ett ingående fondvärde på 169 tkr, vilket resulterar i att föreningen endast behöver sätta av 147 tkr enligt en 30-årig underhållsplan.

Avsättning för verksamhetsåret har skett med 147 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

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

Årets utförda underhåll (i kr) Beskrivning	Belopp
Installationer	90 534
Huskropp utvändigt	32 412

Planerat underhåll Beskrivning	År
Inramning parkeringsplats	2025
Byte entrédörrar samt lås	2025
Utbyte värmepannor	2026



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per-Olov Hellquist	Ordförande	2026
Sylvia Hellquist	Sekreterare	2026
Linda Malkomsson	Vice ordförande	2025
Christian Hellquist	Ledamot	2025
Anders Lindqvist	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sebastian Jansson	Suppleant	2026
Vidar Smedsrud	Suppleant	2025
Kristian Bäckström	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
RevisorsCentrum i Skövde AB		
Huvudansvarig: Petra Weiler	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Linda Malkomsson	2025

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

Verksamhetsberättelse RBF Högsäter II för 2024

Under året som gått har styrelsen främst hanterat löpande underhåll och försökt hålla koll på ränteläget. Styrelsen har haft sju styrelsemöten. Föreningen genomförde dränering på Tellusvägen 1-11, då marken varit vattensjuk under lång tid och behövde åtgärdas. Styrelsen har även varit i kontakt med kommunens representanter för att undersöka om kommunen kan se över markavrinningen från deras mark som omger husen på Saturnus väg. Styrelsen har i skrivande stund inte fått något slutgiltigt svar från kommunen, men fortsätter arbeta med frågan. Ett viktigt stöd för föreningen i form av underhållsplan, som Riksbyggens tekniska förvaltare hjälpt oss ta fram, blev klar under året och kommer fortsättningsvis att uppdateras varje år. Den kommer att ge styrelsen en bild över hur underhållsbehovet ser ut. Under försommaren lyckades vi tillsammans göra i ordning och stensätta sopstationen på Tellusvägen, där både stora och små gjorde ett toppenjobb. Nu står tunnorna stadigt och sophämtarna är nöjda. Styrelsen fick till sig att entrétrapporna lutade åt olika håll på flera av föreningens fastigheter, vilket föranledde en översyn och åtgärd av problemet. Vidare har ytterligare två pannor bytts ut under året och nu är snart alla pannor utbytta. När snön kom i november, blev styrelsen tagna på sängen, då vår entreprenör slutat köra snö, utan att nämna detta för styrelsen. Efter lite samtal och diskussioner blev det klart med ny entreprenör i form av Mazeab, som fortsättningsvis kommer att sköta snöröjningen. Det har åter varit ett turbulent år i världen och prishöjningarna har duggat tätt, men med god planering kan vi ändå se fram emot nästa år med tillförsikt.



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 28 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 28 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 10,3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften fr o m 2025-01-01 med 2%.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 683 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 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	1 361	1 208	1 130	1 111	1 087
Resultat efter finansiella poster*	84	252	576	-968	254
Resultat exkl avskrivningar	462	347	640	-908	315
Balansomslutning	10 392	10 389	10 673	9 837	9 681
Soliditet %*	28	27	24	20	31
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar	242	210	141	143	92
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar	17	14	17	16	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	99	99	98	97	99
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	694	616	576	570	559
Driftkostnader kr/kvm	230	271	156	932	206
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	166	142	114	147	128
Energikostnad kr/kvm*	29	22	26	33	25
Sparande kr/kvm*	239	308	373	316	240
Ränta kr/kvm	175	117	59	50	118
Skuldsättning kr/kvm*	3 674	3 754	3 835	3 916	3 318
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 674	3 754	3 835	3 916	3 318
Räntekänslighet %*	5,3	6,1	6,7	6,9	5,9

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems-insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	951 000	169 176	1 472 254	251 606
Disposition enl. årsstämmobeslut			251 606	-251 606
Reservering underhållsfond		147 000	-147 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-122 946	122 946	
Årets resultat				84 081
Vid årets slut	951 000	193 230	1 699 806	84 081

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 723 860
Årets resultat	84 081
Årets fondreservering enligt stadgarna	-147 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	122 946
Summa	1 783 887

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **1 783 887**

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	1 360 784	1 207 780
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 320	230
Summa		1 363 104	1 208 010
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-444 515	-524 809
Övriga externa kostnader	Not 5	-98 998	-79 286
Personalkostnader	Not 6	-45 994	-46 000
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-378 170	-95 181
Summa rörelsekostnader		-967 678	-745 276
Rörelseresultat		395 426	462 734
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	200
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28 735	15 781
Räntekostnader och liknande resultatposter		-340 080	-227 109
Summa finansiella poster		-311 345	-211 128
Resultat efter finansiella poster		84 081	251 606
Årets resultat		84 081	251 606



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	8 878 451	9 167 432
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	253 333	285 333
Summa materiella anläggningstillgångar		9 131 785	9 452 765
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	20 000	20 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		20 000	20 000
Summa anläggningstillgångar		9 151 785	9 472 765
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	5 406
Övriga fordringar		4 573	697
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	35 178	30 450
Summa kortfristiga fordringar		39 751	36 553
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	1 200 574	879 930
Summa kassa och bank		1 200 574	879 930
Summa omsättningstillgångar		1 240 325	916 483
Summa tillgångar		10 392 110	10 389 248



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	951 000	951 000
Fond för yttre underhåll	193 230	169 176
Summa bundet eget kapital	1 144 230	1 120 176
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	1 699 806	1 472 254
Årets resultat	84 081	251 606
Summa fritt eget kapital	1 783 887	1 723 860
Summa eget kapital	2 928 117	2 844 036
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	0
Summa långfristiga skulder	0	1 209 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	7 108 500
Leverantörsskulder	129 126	11 832
Skatteskulder	54 443	108 885
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	171 924
Summa kortfristiga skulder	7 463 993	6 336 212
Summa eget kapital och skulder	10 392 110	10 389 248



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Resultat efter finansiella poster	395 426	462 734
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	378 170	95 181
	773 596	557 915
Erhållen ränta	28 735	15 981
Erlagd ränta	-340 080	-227 109
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	462 251	346 787
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-3 198	-7 135
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	74 781	-379 339
Kassaflöde från den löpande verksamheten	533 834	-39 687
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	-10 000
Investeringar i byggnader och mark	-57 190	-32 055
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-57 190	-42 055
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-156 000	-156 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-156 000	-156 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	320 644	-237 742
Likvida medel vid årets början	879 930	1 117 673
Likvida medel vid årets slut	1 200 574	879 930



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1. Det är första året det tillämpas. Inga jämförelsetal har omräknats.

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 321 896	1 171 519
Vattenavgifter	21 162	20 547
Övriga ersättningar	17 726	15 714
Summa nettoomsättning	1 360 784	1 207 780

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	2 320	230
Summa övriga rörelseintäkter	2 320	230

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-122 946	-250 004
Reparationer	-28 977	-43 517
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-54 443	-54 443
Arrendeavgifter	-41 800	-25 293
Försäkringspremier	-37 580	-34 229
Återbäring från Riksbyggen	100	500
Obligatoriska besiktningar	-4 688	-37 500
Snö- och halkbekämpning	-4 625	0
Förbrukningsinventarier	-9 520	-2 055
Fordons- och maskinkostnader	-2 701	-1 327
Vatten	-44 403	-35 406
Fastighetsel	-10 952	-7 590
Sophantering och återvinning	-26 597	-30 247
Förvaltningsarvode drift	-55 383	-3 700
Summa driftskostnader	-444 515	-524 809



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-59 995	-46 168
Lokalkostnader	-300	-300
IT-kostnader	-840	0
Arvode, yrkesrevisorer	-8 845	-15 336
Övriga förvaltningskostnader	-12 153	-9 040
Kreditupplysningar	-889	-920
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 747	-3 633
Medlems- och föreningsavgifter	-940	-940
Bankkostnader	-3 289	-2 950
Summa övriga externa kostnader	-98 998	-79 286

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-35 000	-35 000
Sociala kostnader	-10 994	-11 000
Summa personalkostnader	-45 994	-46 000

Not 7 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-342 099	-58 642
Avskrivning Markanläggningar	-4 072	-2 870
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-1 669
Avskrivning Installationer	-32 000	-32 000
Summa avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-378 170	-95 181



Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	7 073 974	6 875 771
Mark	2 754 272	2 754 272
Standardförbättring	0	198 203
Markanläggning, förråd	56 743	24 688
	9 884 989	9 852 934
Årets anskaffningar		
Dränering	57 190	0
Ny parkering	0	32 055
	57 190	32 055
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	9 942 179	9 884 989
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-713 865	-637 879
Standardförbättring	0	-15 675
Markanläggning, förråd	-3 692	-823
	-717 558	-654 377
Årets avskrivningar		
Byggnad	0	-58 642
Standardförbättring	0	-1 669
Balkonger	-9 599	-
Elinstallationer	-5 023	-
Entrépartier	-20 317	-
Fasad	-50 218	-
Fönster	-13 832	-
Inre utskick	-3 994	-
Dränering	-635	-
Stomme	-43 870	-
Tak	-69 273	-
Vatten och avlopp	-48 718	-
Värmesystem	-76 617	-
Markanläggning, förråd	-2 469	-2 469
Ny parkering	-1 603	-401
	-346 170	-63 181
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 063 728	-717 558
Restvärde enligt plan vid årets slut	8 878 451	9 167 432
Totalt taxeringsvärde	10 117 000	7 259 000
<i>varav byggnader</i>	<i>8 893 000</i>	<i>6 526 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>1 224 000</i>	<i>733 000</i>



Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Släp	20 424	20 424
Fiber	320 000	320 000
	340 424	340 424
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	340 424	340 424
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Släp	-20 424	-20 424
Fiber	-34 667	-2 667
	-55 091	-23 091
Årets avskrivningar		
Fiber	-32 000	-32 000
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-87 091	-55 091
Restvärde enligt plan vid årets slut	253 333	285 333
Varav		
Fiber	253 333	285 333

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20 000	20 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	20 000	20 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	9 935	9 108
Förutbetalt förvaltningsarvode	15 311	11 542
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 931	9 800
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35 178	30 450

Not 12 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	1 009 965	787 131
Transaktionskonto	190 609	92 799
Summa kassa och bank	1 200 574	879 930



Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	7 108 500	7 264 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-156 000	-156 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-6 952 500	-5 899 500
Långfristig skuld vid årets slut	0	1 209 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	1,54%	2024-12-20	3 014 750,00	-2 966 000,00	48 750,00	0,00
SEB	3,99%	2025-10-28	0,00	2 966 000,00	16 250,00	2 949 750,00
SEB	3,80%	2025-10-28	3 014 750,00	0,00	65 000,00	2 949 750,00
SEB	1,54%	2025-07-28	1 235 000,00	0,00	26 000,00	1 209 000,00
Summa			7 264 500,00	0,00	156 000,00	7 108 500,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 156 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har fyra 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 6 328 500 kr förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	10 997	11 000
Upplupna räntekostnader	2 019	2 457
Upplupna elkostnader	980	0
Upplupna revisionsarvoden	6 250	14 500
Upplupna styrelsearvoden	35 000	35 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 500	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	104 178	97 038
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	171 924	159 995

Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	7 800 000	7 800 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



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

Petra Weiler

Auktoriserad revisor



Verification

Transaction 09222115557546672361

Document

Årsredovisning

Main document

22 pages

Initiated on 2025-05-13 16:35:19 CEST (+0200) by Dragan Jukic (DJ)

Finalised on 2025-05-14 07:41:55 CEST (+0200)

Initiator

Dragan Jukic (DJ)

Riksbyggen

dragan.jukic@riksbyggen.se

Signatories

Per-Olov Hellquist (PH)

pellehellquist@hotmail.com



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

Signed 2025-05-13 19:02:16 CEST (+0200)

Sylvia Hellquist (SH)

sylviahellquist@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "EVA SYLVIA HELLQUIST"

Signed 2025-05-13 19:00:52 CEST (+0200)

Linda Malkomsson (LM)

lindam82@live.se



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

Signed 2025-05-13 19:34:32 CEST (+0200)

Christian Hellquist (CH)

c.hellquist87@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "CHRISTIAN HELLQUIST"

Signed 2025-05-13 18:20:24 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557546672361

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



*The name returned by Swedish BankID was "CLAS
ANDERS JOHAN LINDQVIST"
Signed 2025-05-13 16:48:40 CEST (+0200)*

Petra Weiler (PW)
petra.weiler@revisorscentrum.se



*The name returned by Swedish BankID was "Inger Petra
Christina Weiler"
Signed 2025-05-14 07:41:55 CEST (+0200)*

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Högsäter II

Org.nr 716447-7825

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Högsäter II för 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta

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, förfälskning, 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 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 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 räkenskaper. 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

Petra Weiler
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."

Inger Petra Christina Weiler

Auktoriserad revisor

Serienummer: dabb4e8a5c03c1[...]48afb2c17250d

IP: 98.128.xxx.xxx

2025-05-14 05:40:33 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **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.