

Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Högsbogatan
Org nr: 769619-3452

Brf Högsbogatan



Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden och andra eventuella ersättningar åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Bilagor
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Högsbogatan får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-07-01 till 2024-06-30

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-09-25. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-09-25 och nuvarande stadgar registrerades 2024-02-19.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 959 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 505 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Göteborg Järnbrott 195:2 i Göteborgs kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 93 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2009/2010. Fastighetens adress är Högsbogatan 27-31 i Göteborg. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
0	45	24	24	0	93

Dessutom tillkommer

Hyresrätter	Garage	P-platser	Gäst-platser
0	60	12	3

Total tomtarea 4 986 m²

Total bostadsarea 6 840 m²

Årets taxeringsvärde 227 985 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 227 985 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Göteborg. 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 följande väsentliga avtal

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Kone AB	Hiss service
Telia AB	Bredband/TV/Telefoni
Bixia	El
Eways	Elbilsladdning
Presto	Brandsäkerhet

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 1 047 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan visar på en rekommenderad avsättning på 879 tkr på 30 års sikt och för evig sikt 1 087 tkr. Förening avsätter 879 tkr. Föreningen följer en aktuell underhållsplan som årligen uppdateras i samarbete med Riksbyggen.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Installationer, byte av nödbelysning. 2022/2023	60
Övrigt. 2022/2023	16

Kommande planerat underhåll

Beskrivning

Loggior – vattentätning. 2024/2025

Garage – noggrann tvätt, målning och reparation av betongytor. 2024-2027

Utemiljö – borttagning av täta buskage, ersättning med lämpligare. 2024/2025

Målning av ytterdörrar och bänkar. 2024/2025



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ewa Hamberg	Ordförande	2024
Thomas Johansson	Sekreterare	2024
Karl Pantzar	Vice ordförande	2025
Jacob Pihl	Ledamot	2025
Marie Hellström	Ledamot Riksbyggen	2025

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Suppleant	2024
Suppleant	2025
Suppleant	2024
Suppleant Riksbyggen	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2024
Jan Lindén	Förtroendevald revisor	2024

Valberedning

Mandat t.o.m ordinarie stämma
2024
2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamhetsberättelse

Vi har antagit nya stadgar, som bland annat innebär ökat ansvar för oss som medlemmar. Vi har under vintern haft problem med värme och varmvatten och därför ingått ett avtal med KB-rör, som är auktoriserade av Thermia, gällande översyn och service av våra värmepumpar. KB-rör har ingen jourverksamhet, så jour för värmesystemet ligger kvar hos Riksbyggen. Vi eftersträvar transparens och samarbete mellan aktörerna. Vi har städat garaget och tagit ett första steg med rengöring av garagets svarta väggar. Här fortsätter vi kommande verksamhetsår. Första juli bytte vi leverantör och service av våra laddstationer i garaget. Detta på grund av att Göteborg Energi avslutar sina tjänster på området. Vår nya leverantör är Eways, som för närvarande undergår företagsrekonstruktion.

Två städdagar har genomförts, en under hösten och en under våren. Vi har gjort en extraamortering i januari på 1,5 mkr. De lån vi omsätter, omsätts till högre räntor än de föregående och vi har tagit höjd för ökade kostnader med höjda avgifter, med 2% från första februari och 5% från första juli 2024.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 132 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 133 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-07-01 då den höjdes med 4 % och 2024-02-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5 % från och med 2024-07-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 830 kr/m²/år.



Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	6 692	6 396	6 070	6 017	6 121
Resultat efter finansiella poster*	-1 455	-711	-1 179	-591	-470
Årets resultat	-1 455	-711	-1 179	-591	-470
Resultat exkl avskrivningar	505	1 248	776	1 365	1 486
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-374	367	378	807	927
Balansomslutning	244 840	248 331	250 971	252 612	253 691
Soliditet %*	74	74	74	74	73
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	90	86	88	91	86
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	904	863	811	807	814
Driftkostnader kr/kvm	537	458	467	340	366
Energikostnad kr/kvm*	135	141	159	83	85
Underhållsfond kr/kvm	1 124	995	877	842	760
Sparande kr/kvm*	53	131	82	144	156
Ränta kr/kvm	247	216	190	192	196
Skuldsättning kr/kvm*	6 360	6 584	6 799	6 857	6 914
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	8 846	9 143	9 442	9 522	9 602
Räntekänslighet %*	9,8	10,6	11,6	11,8	11,8

* obligatoriska nyckeltal

Upplysning vid förlust

Föreningen har i likhet med andra relativt nybyggda föreningar stora kostnader för avskrivningar. Detta tillsammans med ökade räntekostnader samt höga reparationskostnader för vattenskada medför att föreningen i år uppvisar ett negativt resultat. Föreningen ser löpande över årsavgiften för att säkerställa ett bra sparande samt möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

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	186 820 000	6 806 935	-9 066 135	-711 294
Disposition enl. årsstämmobeslut			-711 294	711 294
Reservering underhållsfond		879 000	-879 000	
Årets resultat				-1 454 538
Vid årets slut	186 820 000	7 685 935	-10 656 429	-1 454 538

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-9 777 429
Årets resultat	-1 454 538
Årets fondreservering enligt stadgarna	-879 000
Summa	-12 110 967

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 12 110 967

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 692 111	6 396 196
Övriga rörelseintäkter	Not 3	209 753	506 312
Summa rörelseintäkter		6 901 864	6 902 508
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 661 831	-3 133 470
Övriga externa kostnader	Not 5	-881 038	-921 827
Personalkostnader	Not 6	-198 168	-145 173
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 959 359	-1 959 359
Summa rörelsekostnader		-6 700 397	-6 159 830
Rörelseresultat		201 467	742 678
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	930
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	35 003	19 682
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 691 008	-1 474 584
Summa finansiella poster		-1 656 005	-1 453 972
Resultat efter finansiella poster		-1 454 538	-711 294
Årets resultat		-1 454 538	-711 294



Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	242 903 934	244 845 815
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	123 499	140 978
Summa materiella anläggningstillgångar		243 027 433	244 986 793
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	46 500	46 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		46 500	46 500
Summa anläggningstillgångar		243 073 933	245 033 293
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 852	5 198
Övriga fordringar	Not 14	10 101	538 039
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	129 234	320 069
Summa kortfristiga fordringar		141 187	863 306
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 634 113	2 443 877
Summa kassa och bank		1 634 113	2 443 877
Summa omsättningstillgångar		1 775 300	3 307 183
Summa tillgångar		244 849 233	248 340 476



Balansräkning

Belopp i kr	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	186 820 000	186 820 000
Fond för yttre underhåll	7 685 935	6 806 935
Summa bundet eget kapital	194 505 935	193 626 935
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-10 656 429	-9 066 135
Årets resultat	-1 454 538	-711 294
Summa fritt eget kapital	-12 110 967	-9 777 429
Summa eget kapital	182 394 968	183 849 506
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	47 806 668
Summa långfristiga skulder	47 806 668	47 680 462
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	12 699 737
Leverantörsskulder	142 934	14 858 676
Skatteskulder	539 067	316 224
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	528 744
Summa kortfristiga skulder	1 265 859	1 106 863
Summa eget kapital och skulder	14 647 597	16 810 508
	244 849 233	248 340 476



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	201 467	742 678
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 959 359	1 959 359
	2 160 826	2 702 038
Erhållen ränta	35 003	20 612
Erlagd ränta	-1 651 266	-1 438 669
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	721 818	-527 272
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-43 412	77 596
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 222 969	834 305
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	111 220
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	111 220
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-2 032 733	-2 042 478
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 032 733	-2 042 478
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-809 764	-1 096 953
Likvida medel vid årets början	2 443 877	3 540 830
Likvida medel vid årets slut	1 634 113	2 443 877



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.

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
Installationer	Linjär	12

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Årsavgifter, bostäder	5 678 523	5 328 180
Hyror, bostäder	14 550	7 575
Hyror, garage	590 985	588 960
Hyror, p-platser	62 297	62 400
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-137 387	-154 425
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-22 487	-12 800
Vattenavgifter	203 840	201 935
Elavgifter	301 790	374 371
Summa nettoomsättning	6 692 111	6 396 196

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Övriga ersättningar	51 880	20 409
Fakturerade kostnader	6 750	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-17	-12
Erhållna statliga bidrag	0	331 198
Övriga rörelseintäkter	39 413	69 434
Försäkringsersättningar	111 727	85 283
Summa övriga rörelseintäkter	209 753	506 312

Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	0	-75 851
Reparationer	-1 046 696	-440 421
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-271 440	-267 627
Försäkringspremier	-119 849	-103 634
Kabel- och digital-TV	-385 752	-375 751
Återbäring från Riksbyggen	1 000	8 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-12 068	-75 714
Serviceavtal	-57 680	-8 614
Obligatoriska besiktningar	-58 725	-104 582
Övriga utgifter, köpta tjänster	-31 205	-27 876
Snö- och halkbekämpning	-79 615	-75 669
Förbrukningsinventarier	-26 559	-5 271
Vatten	-94 160	-111 425
Fastighetsel	-1 194 058	-1 232 119
Sophantering och återvinning	-224 886	-212 645
Förvaltningsarvode drift	-60 139	-24 371
Summa driftskostnader	-3 661 831	-3 133 470



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Fritidsmedel	-5 860	-11 145
Förvaltningsarvode administration	-766 821	-737 465
Lokalkostnader	-2 500	0
IT-kostnader	-4 895	-1 259
Styrelsearvode	12 570	-12 570
Arvode, yrkesrevisorer	-25 106	-26 950
Övriga förvaltningskostnader	-43 566	-114 143
Kreditupplysningar	-1 785	-54
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-24 346	-9 188
Kontorsmateriel	-13 553	-3 447
Köpta tjänster	0	-399
Bankkostnader	-5 177	-4 881
Övriga externa kostnader	0	-326
Summa övriga externa kostnader	-881 038	-921 827

Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Styrelsearvoden	-139 850	-110 465
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-10 940	0
Sociala kostnader	-47 378	-34 708
Summa personalkostnader	-198 168	-145 173

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

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Avskrivning Byggnader	-1 941 881	-1 941 881
Avskrivning Installationer	-17 478	-17 478
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 959 359	-1 959 359

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	930
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	930

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	1 449	5 917
Ränteintäkter från likviditetsplacering	29 982	13 405
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2	51
Övriga ränteintäkter	3 570	309
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	35 003	19 682

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-1 686 142	-1 472 145
Övriga räntekostnader	-4 866	-2 439
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 691 008	-1 474 584

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	225 420 000	225 420 000
Mark	37 080 000	37 080 000
	262 500 000	262 500 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	262 500 000	262 500 000

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-17 654 185	-15 712 304
	-17 654 185	-15 712 304

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 941 881	-1 941 881
	-1 941 881	-1 941 881

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-19 596 066	-17 654 185
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	205 823 934	207 765 815
Mark	37 080 000	37 080 000

Taxeringsvärden

Bostäder	216 000 000	216 000 000
Lokaler	11 985 000	11 985 000

Totalt taxeringsvärde

	227 985 000	227 985 000
<i>varav byggnader</i>	<i>164 200 000</i>	<i>164 200 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>63 785 000</i>	<i>63 785 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	43 000	43 000
Installationer	213 108	324 328
	256 108	367 328
Årets anskaffningar		
Installationer	0	-111 220
	0	-111 220
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	256 108	256 108
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-43 000	-43 000
Installationer	-72 130	-54 651
	-115 130	-97 651
Årets avskrivningar		
Installationer	-17 479	-17 479
	-17 479	-17 479
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-43 000	-43 000
Installationer	-89 608	-72 130
	-132 608	-115 130
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-132 608	-115 130
Restvärde enligt plan vid årets slut	123 499	140 978
Varav		
Installationer	123 499	140 978

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-06-30	2023-06-30
Andelar i Riksbyggen	46 500	46 500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	46 500	46 500

Not 14 Övriga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	821	528 458
Förskott moms	9 280	9 581
Summa övriga fordringar	10 101	538 039



Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	65 055	54 794
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	187 490
Förutbetalad kabel-tv-avgift	64 179	64 857
Förutbetalad kostnad bredbandsanslutning	0	743
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	12 186
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	129 234	320 069

Not 16 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Bankmedel	794 538	1 142 317
Transaktionskonto	839 575	1 301 560
Summa kassa och bank	1 634 113	2 443 877

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	60 506 405	62 539 138
Nästa års omsättningar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-12 224 737	-14 314 717
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-475 000	-543 959
Långfristig skuld vid årets slut	47 806 668	47 680 462

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	2,32%	2023-09-24	4 713 750,00	-4 710 000,00	3 750,00	0,00
SBAB	1,92%	2025-01-17	12 278 720,00	0,00	53 983,00	12 224 737,00
SBAB	3,83%	2025-09-10	14 391 257,00	0,00	0,00	14 391 257,00
SBAB	3,65%	2026-01-19	9 715 967,00	0,00	1 600 000,00	8 115 967,00
SWEDBANK	2,32%	2026-11-25	21 439 444,00	0,00	375 000,00	21 064 444,00
SBAB	4,31%	2027-09-15	0,00	4 710 000,00	0,00	4 710 000,00
Summa			62 539 138,00	0,00	2 032 733,00	60 506 405,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån om 12 224 737 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.



Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna sociala avgifter	48 628	39 024
Upplupna räntekostnader	266 879	227 137
Upplupna driftskostnader	9 775	20 455
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	168 717	5 564
Upplupna elkostnader	45 777	82 833
Upplupna vattenavgifter	0	14 222
Upplupna kostnader för renhållning	23 789	16 239
Upplupna revisionsarvoden	23 431	22 700
Upplupna styrelsearvoden	127 369	123 557
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 720	5 294
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	547 774	549 839
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 265 859	1 106 863

Not 19 Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckningar	75 680 000	75 680 000

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Ewa Hamberg

Thomas Johansson

Karl Pantzar

Jacob Pihl

Marie Hellström

Vår revisionsberättelse har avlämnats

KPMG AB

Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Jan Lindén
Förtroendevald revisor





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Högsbogatan, org. nr 769619-3452

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Högsbogatan för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 1–18 i detta dokument.

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 30 juni 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för räkenskapsåret 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 utfört 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 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. Risker 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 utfört 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 Bostadsrättsförening Högsbogatan för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Göteborg

KPMG AB

Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Jan Lindén
Förtroendevald revisor



Nyckeltal

Belopp i SEK	2024-06-30	2023-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	3 661 831	3 133 470
Övriga externa kostnader	881 038	921 827
Personalkostnader	198 168	145 173
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 959 359	1 959 359
Finansiella poster	1 656 005	1 453 972
Summa kostnader	8 356 402	7 613 802

Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2023	2022
Fastighetsskötsel extra	0	1 644
Utemiljö extra	2 977	3 208
Rabatt/återbäring från RB	-1 000	-8 100
Systematiskt brandskyddsarbete	12 068	75 714
Serviceavtal	57 680	8 614
Städ grund	9 775	6 900
Städ extra	47 388	10 363
Obligatoriska besiktningsskostnader	34 556	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	74 369
Hissbesiktning	24 169	30 213
Övriga utgifter för köpta tjänster	31 205	27 876
Snö- och halkbekämpning	79 615	75 669
Rep bostäder utg för köpta tj	137 858	75 865
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	27 683
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	12 125	2 962
Rep installationer utg för köpta tj	26 751	6 086
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	64 822	78 273
Rep install utg för köpta tj Värme	141 128	26 911
Rep install utg för köpta tj Ventilation	19 621	20 605
Rep install utg för köpta tj El	12 995	0
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	2 875	0
Rep install utg för köpta tj Hissar	10 099	7 856
Rep install utg för köpta tj Låssystem	43 621	3 814
Rep huskropp utg för köpta tj	3 982	26 264
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	1 188
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	42 186	594
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	4 794	0
Rep markytor utg för köpta tj	13 541	4 451
Försäkringsskador	510 298	157 870
UH installationer utg för köpta tj	0	59 611
Underhåll Övrigt	0	16 240
Fastighetsel	1 194 058	1 232 119
Vatten	94 160	111 425
Sophämtning	224 886	212 645
Fastighetsförsäkring	119 849	103 634
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	385 752	375 751
Dös-arvoden, drift	0	2 256
Fastighetsskatt	271 440	267 627
Förbrukningsinventarier	26 559	4 423
Förbrukningsmaterial	0	848
Summa driftkostnader	3 661 831	3 133 470

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2024-06-30	2023-06-30
BOA	6 840 kr/kvm	6 840 kr/kvm
Belopp i kr	2023	2022
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	56	55
Dös-arvoden, drift	0	0
Fastighetsel	175	180
Fastighetsförsäkring	18	15
Fastighetsskatt	40	39
Fastighetsskötsel extra	0	0
Fastighetsskötsel grund	0	0
Fjärrvärme	0	0
Förbrukningsinventarier	4	1
Förbrukningsmaterial	0	0
Försäkringsskador	75	23
Hissbesiktning	4	4
Hyra container	0	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	11
Obligatoriska besiktningskostnader	5	0
Rabatt/återbäring från RB	0	-1
Rep bostäder utg för köpta tj	20	11
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	2	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	4
Rep huskropp utg för köpta tj	1	4
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	1	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	6	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	0
Rep install utg för köpta tj El	2	0
Rep install utg för köpta tj Hissar	1	1
Rep install utg för köpta tj Låssystem	6	1
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	0	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	9	11
Rep install utg för köpta tj Ventilation	3	3
Rep install utg för köpta tj Värme	21	4
Rep installationer utg för köpta tj	4	1
Rep lokaler utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj	2	1
Rep markytor utg för köpta tj Markinventarier	0	0
Serviceavtal	8	1
Snö- och halkbekämpning	12	11
Sophämtning	33	31
Städ extra	7	2
Städ grund	1	1
Systematiskt brandskyddsarbete	2	11
UH bostäder utg för köpta tj	0	0
UH Garage o P-plats utg för köpta tj	0	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	0
UH huskropp utg för köpta tj	0	0
UH installationer utg för köpta tj	0	9
UH installationer utg för köpta tj Hissar	0	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	0
UH installationer utg för köpta tj Värme	0	0
UH Markytor utg för köpta tj	0	0
Underhåll Övrigt	0	2
Uppvärmning	0	0
Utemiljö extra	0	0
Vandalisering	0	0

Vatten	14	16
Övriga försäkringsskador	0	0
Övriga Reparationer	0	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	5	4
Summa driftkostnader	535,36	458,11

RB BRF Högsbogatan

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Högsbogatan i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There is no handwriting or other markings on the paper.



Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860