
Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Vita Höja
Org nr: 7460008118



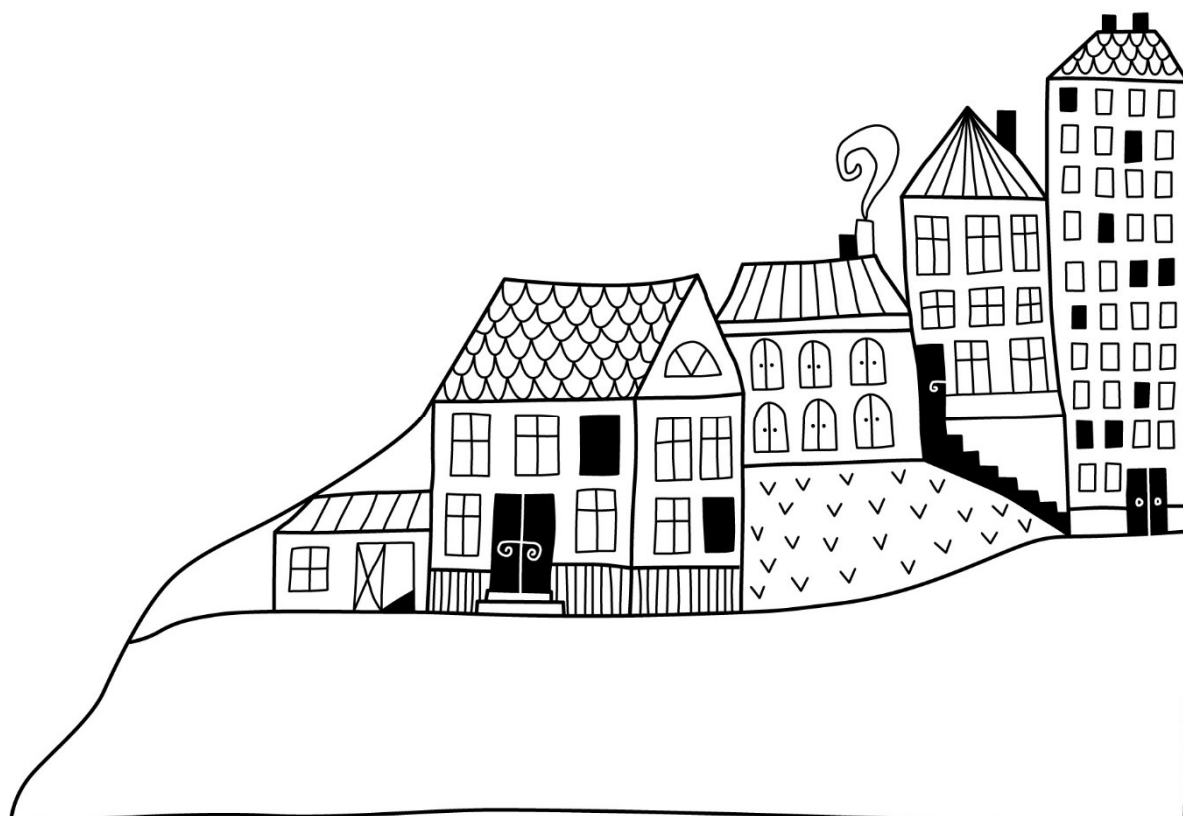


Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Vita Höja får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

I resultatet ingår avskrivningar på 1 170 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -131 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Årets resultat är lägre än föregående år vilket beror på högre kostnader för underhåll och driftskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 114% till 27%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, Detta lån samt nästa års amortering och klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Knekten mfl. i Malmö Kommun. På fastigheterna finns 6 byggnader med 324 lägenheter samt ett butikscentrum uppförda. Byggnaderna är uppförda 1969.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	12	
2 rum och kök	96	
3 rum och kök	216	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	5	
Antal garage	120	



Total tomtarea	45 353 m ²
Bostäder bostadsrätt	25 193 m ²
Total bostadsarea	25 193 m ²
Lokaler bostadsrätt	1 247 m ²
Total lokalarea	1 247 m ²
Årets taxeringsvärde	274 775 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	274 775 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggens 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
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Hisservice	Kone Hissar
Bevakning	Security Assistance
Kabel-TV	Tele 2
Fjärrvärme	E-ON
El	Luleå Energi
Sopsugsmaskin	Envac

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 1 922 tkr och planerat underhåll för 1 894 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt underhållskostnad på 7 208 tkr per år under de 30 kommande åren, som motsvarar en kostnad på 286 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 7 208 000 tkr.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Beskrivning		
Värmesystem	2015	
VVS	2015	
Värmesystem	2015	
Hiss	2015	
Fasader	2015	
Lekplatser	2015	
Markytor	2016	
Relining	2016-2017	
Tappvatten	2016-2017	
Gemensamma utrymmen	2018	
Relining	2018	
Markytor	2018	
Gemensamma utrymmen	2019	
Installationer	2019	
Huskropp utvändigt	2019	
Markytor	2019	
Tvättstuga	2020	
Installationer VVS och El	2020	
Markytor	2020	
Spolning stammar	2021	
IMD	2022	

Årets utförda underhåll	Belopp
Beskrivning	
Bostäder	5 000
Skyddsrum	502 749
Golvrenovering	200 000
Relining	553 551
Hissar	187 000
Huskropp utvändigt	446 139

Planerat underhåll	År	Kommentar
Underhåll av tak	2024	Takrenovering vid montering av solceller



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mikael Hertzman-Ericson	Ordförande	2024
Monica Lindh	Sekreterare	2024
Peter Persson	Vice ordförande	2025
Lena Runvik	Ledamot	2025
Bengt Bedelius	Ledamot	2024
Anita Perlerup	Ledamot	2025
Per Lundahl	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anel Halak	Suppleant	2025
Anita Strand	Suppleant	2024
Connie Larsen	Suppleant	2024
Jadranko Vukojevic	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Håkan Ekstrand, Faktor AB	Auktoriserad revisor	2024
Samir Beciri	Förtroendevald revisor	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Fredrik Andersson	2024
Jennie Runquist	2024
Sandra Lindgren	2024

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

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 416 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 38 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 36 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 418 personer.

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

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 20,0 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 663 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 31 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 32 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga lägenheter bostadsrätter.

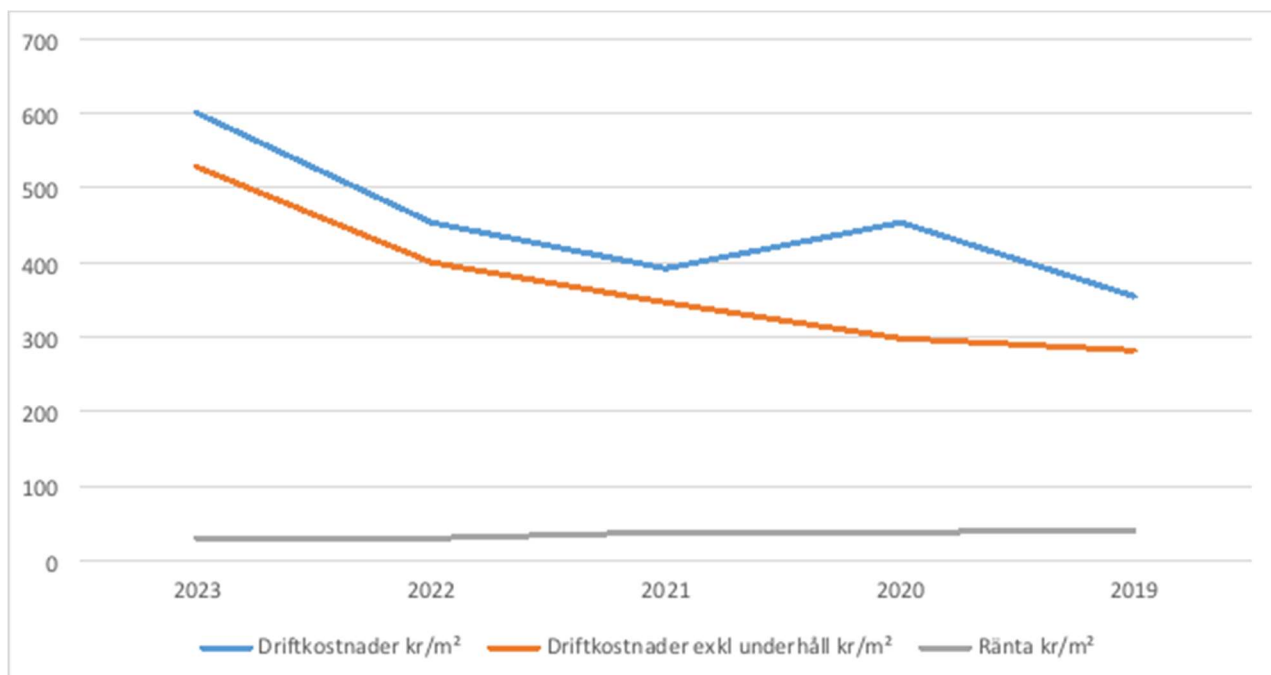


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	21 775	19 738	18 746	18 547	18 245
Resultat efter finansiella poster*	-1 302	1 104	1 751	-1 282	1 138
Årets resultat	-1 302	1 104	1 751	-1 282	1 138
Resultat exkl avskrivningar	-132	2 274	3 040	7	2 427
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-7 160	-4 432	-2 488	-5 185	-2 934
Balansomslutning	31 673	34 785	35 988	35 592	39 122
Årets kassaflöde	-3 725	-306	1 523	-2 292	-1 805
Soliditet %*	-147	-130	-129	-136	-119
Likviditet %	27	157	115	12	139
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	96	95	98	97
Avgifts- hyresbortfall %	1,4	2,3	2,4	1,5	1,5
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	802	725	687	687	676
Driftkostnader kr/kvm	600	452	388	453	352
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	528	400	345	298	280
Energikostnad kr/kvm*	274	213	178	160	155
Underhållsfond kr/kvm	733	539	338	172	131
Reservering till underhållsfond kr/kvm	266	254	209	196	203
Sparande kr/kvm*	67	139	159	155	164
Ränta kr/kvm	28	29	36	38	40
Skuldsättning kr/kvm*	2 697	2 785	2 874	2 943	2 962
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 697	2 785	2 874	2 943	3 048
Räntekänslighet %*	3,4	3,8	4,2	4,3	4,4

*obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 785 263	0	0	14 246 284	-62 280 938	1 103 511
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 103 511	-1 103 511
Reservering underhållsfond				7 028 000	-7 028 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 894 439	1 894 439	
Årets resultat						-1 301 843
Vid årets slut	1 785 263	0	0	19 379 845	-66 310 988	-1 301 843

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-61 177 427
Årets resultat	-1 301 843
Årets fondreservering enligt stadgarna	-7 028 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 894 439
Summa	-67 612 831

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 67 612 831

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	21 774 631	19 738 496
Övriga rörelseintäkter	Not 3	503 798	154 317
Summa rörelseintäkter		22 278 429	19 892 812
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-15 855 207	-11 959 843
Övriga externa kostnader	Not 5	-5 652 943	-5 011 119
Personalkostnader	Not 6	-306 388	-260 477
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 170 333	-1 170 333
Summa rörelsekostnader		-22 984 871	-18 401 772
Rörelseresultat		-706 442	1 491 040
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	68 480	328 704
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	74 367	46 037
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-738 248	-762 270
Summa finansiella poster		-595 401	-387 529
Resultat efter finansiella poster		-1 301 843	1 103 511
Årets resultat		-1 301 843	1 103 511



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	20 339 654	21 509 987
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	1 522 402	0
Summa materiella anläggningstillgångar		21 862 056	21 509 987
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 14	3 424 000	3 424 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 424 000	3 424 000
Summa anläggningstillgångar		25 286 056	24 933 987
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	-84 877	-69 792
Övriga fordringar	Not 16	1 236	12 296
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	2 330 624	2 043 802
Summa kortfristiga fordringar		2 246 983	1 986 306
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	4 139 663	7 864 393
Summa kassa och bank		4 139 663	7 864 393
Summa omsättningstillgångar		6 386 646	9 850 698
Summa tillgångar		31 672 702	34 784 686



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	1 785 263	1 785 263	
Fond för yttre underhåll	19 379 845	14 246 284	
Summa bundet eget kapital	21 165 108	16 031 547	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-66 310 988	-62 280 938	
Årets resultat	-1 301 843	1 103 511	
Summa fritt eget kapital	-67 612 831	-61 177 427	
Summa eget kapital	-46 447 723	-45 145 880	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	57 224 617	71 308 009
Summa långfristiga skulder		57 224 617	71 308 009
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	14 083 392	2 338 240
Leverantörsskulder	Not 20	2 162 678	2 064 019
Skatteskulder	Not 21	26 701	4 021
Övriga skulder	Not 22	1 052 927	1 610 126
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	3 570 110	2 606 150
Summa kortfristiga skulder		20 895 808	8 622 557
Summa eget kapital och skulder		31 672 702	34 784 686



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 301 843	1 103 511
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 170 333	1 170 333
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-131 510	2 273 844
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-260 677	-272 730
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	528 099	31 443
Kassaflöde från den löpande verksamheten	135 913	2 032 557
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	-1 522 402	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 522 402	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-2 338 240	-2 338 240
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 338 240	-2 338 240
Årets kassaflöde	-3 724 729	-305 683
Likvidamedel vid årets början	7 864 392	8 170 075
Likvidamedel vid årets slut	4 139 664	7 864 392
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	60
Standardförbättringar	Linjär	50
Markanläggningar	Linjär	10
Inventarier	Linjär	3-5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	16 704 983	15 467 917
Årsavgifter, lokaler	1 083 252	1 083 252
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-73 582	-220 745
Hyror, bostäder	178 560	179 760
Hyror, lokaler	17 700	17 700
Hyror, garage	270 576	269 728
Hyror, p-platser	172 800	172 800
Hyror, övriga	173 556	164 598
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 340	-1 200
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-4 914	-4 760
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-176 503	-176 720
Hyses- och avgiftsbortfall, övrigt	-52 488	-52 488
Bränsleavgifter, bostäder	2 575 920	2 575 920
Elavgifter	906 111	262 734
Summa nettoomsättning	21 774 631	19 738 496



Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga avgifter	4 100	1 000
Övriga ersättningar	60 024	79 137
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-32	-12
Erhållna statliga bidrag	416 327	0
Övriga rörelseintäkter	23 378	18 122
Försäkringsersättningar	0	56 070
Summa övriga rörelseintäkter	503 798	154 317

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-1 894 439	-1 393 452
Reparationer	-1 922 069	-1 228 475
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-582 586	-559 906
Försäkringspremier	-402 607	-359 472
Kabel- och digital-TV	-608 449	-502 873
Återbäring från Riksbyggen	49 200	55 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-58 698	-25 638
Serviceavtal	-811 971	-683 968
Obligatoriska besiktningar	-219 696	-367 752
Bevakningskostnader	-257 264	-215 096
Snö- och halkbekämpning	-157 200	-111 370
Statuskontroll	-450 511	-74 138
Förbrukningsinventarier	-260 206	-134 755
Fordons- och maskinkostnader	0	-4 007
Vatten	-1 151 237	-934 539
Fastighetsel	-2 331 925	-1 423 139
Uppvärmning	-3 763 730	-3 267 071
Sophantering och återvinning	-598 847	-543 082
Förvaltningsarvode drift	-432 972	-186 809
Summa driftskostnader	-15 855 207	-11 959 843



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-5 413 473	-4 761 398
Annonsering och reklam	-11 500	-3 500
IT-kostnader	-13 369	-3 481
Arvode, yrkesrevisorer	-31 063	-29 375
Övriga förvaltningskostnader	-50 018	-46 101
Kreditupplysningar	-8 637	-7 831
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-61 163	-70 807
Kontorsmateriel	-32 334	-62 838
Telefon och porto	-119	0
Medlems- och föreningsavgifter	-13 608	-13 608
Bankkostnader	-9 117	-3 180
Övriga externa kostnader	-8 543	-9 001
Summa övriga externa kostnader	-5 652 943	-5 011 119

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	-222 900	-177 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-7 500	-38 500
Övriga kostnadsersättningar	-7 400	0
Övriga personalkostnader	-17 500	-300
Sociala kostnader	-51 088	-43 877
Summa personalkostnader	-306 388	-260 477

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

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-370 031	-370 031
Avskrivningar tillkommande utgifter	-800 303	-800 303
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 170 333	-1 170 333

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntetäckter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	68 480	328 704
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	68 480	328 704



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	72 015	44 940
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 461	1 097
Övriga ränteintäkter	891	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	74 367	46 037

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-738 248	-762 231
Övriga räntekostnader	0	-39
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-738 248	-762 270

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	24 545 367	24 545 367
Tomtmark	1 336 170	1 336 170
Tillkommande utgifter	36 680 545	36 680 545
	62 562 082	62 562 082
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	62 562 082	62 562 082

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-14 495 858	-14 125 827
Tillkommande utgifter	-26 556 237	-25 755 934
	-41 052 095	-39 881 761

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-370 031	-370 031
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-800 303	-800 303
	-1 170 334	-1 170 334

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**Akkumulerade upp- och nedskrivningar**

	-42 222 429	-41 052 095
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	9 679 479	10 419 540
Mark	1 336 170	1 336 170
Tillkommande utgifter	9 324 005	10 124 908

Taxeringsvärden

Bostäder	268 000 000	268 000 000
Lokaler	6 775 000	6 775 000
Totalt taxeringsvärde	274 775 000	274 775 000
<i>varav byggnader</i>	<i>204 000 000</i>	<i>204 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>70 775 000</i>	<i>70 775 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	421 468	421 468
Installationer	1 187 500	1 187 500
	1 608 968	1 608 968
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 608 968	1 608 968

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Maskiner och inventarier	-421 468	-421 468
Installationer	-1 187 500	-1 187 500
	-1 608 968	-1 608 968

Årets avskrivningar

Installationer	0	0
	0	0

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	0	0
--	----------	----------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Maskiner och inventarier	0	0
Installationer	0	0

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2023-12-31	2022-12-31
Energi och värmeoptimering	1 522 402	0
Vid årets slut	1 522 402	0

Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Andelar i Riksbyggens Intresseförening	3 424 000	3 424 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	3 424 000	3 424 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-84 877	-69 792
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-84 877	-69 792

Not 16 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	1 236	345
Momsfordringar	0	11 951
Summa övriga fordringar	1 236	12 296

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	483 130	402 607
Förutbetalda driftkostnader	38 169	35 723
Förutbetalt förvaltningsarvode	1 387 184	1 281 146
Förutbetald kabel-tv-avgift	148 923	146 690
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	273 219	177 636
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 330 624	2 043 802

Not 18 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	883 837	2 833 365
Transaktionskonto	3 255 826	5 031 028
Summa kassa och bank	4 139 663	7 864 393



Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	71 308 009	73 646 249
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 959 368	-2 338 240
Lån som villkorsändras 2024	-12 124 024	
Långfristig skuld vid årets slut	57 224 617	71 308 009

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,71%	2024-12-20	12 881 768,00	0,00	378 872,00	12 502 896,00
SWEDBANK	0,85%	2025-06-18	13 405 000,00	0,00	438 000,00	12 967 000,00
SWEDBANK	1,16%	2025-09-25	1 477 934,00	0,00	49 128,00	1 428 806,00
SWEDBANK	0,93%	2026-06-17	13 652 000,00	0,00	432 000,00	13 220 000,00
SWEDBANK	1,10%	2026-12-22	13 900 000,00	0,00	400 000,00	13 500 000,00
SWEDBANK	1,34%	2027-11-25	18 329 547,00	0,00	640 240,00	17 689 307,00
Summa			73 646 249,00	0,00	2 338 240,00	71 308 009,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 959 368 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbank lån om 14 083 392 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 20 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	708 647	792 798
Ej reskontraförda leverantörsskulder	1 454 031	1 271 221
Summa leverantörsskulder	2 162 678	2 064 019

Not 21 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	1 138 471	559 906
Debiterad preliminärskatt	-1 111 770	-555 885
Summa skatteskulder	26 701	4 021

Not 22 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	831 507	1 610 126
Skuld för moms	215 045	0
Skuld sociala avgifter och skatter	6 375	0
Summa övriga skulder	1 052 927	1 610 126



Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	25 788	26 703
Upplupna driftskostnader	51 098	31 325
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	403 689	0
Upplupna elkostnader	228 837	208 618
Upplupna vattenavgifter	100 674	0
Upplupna värmekostnader	523 638	474 872
Upplupna kostnader för renhållning	44 003	37 606
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	164 716	3 719
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	2 027 667	1 823 308
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 570 110	2 606 150

Not 24 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	89 057 100	87 685 100

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 25 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

Mikael Hertzman-Ericson

Monica Lindh

Peter Persson

Anita Perlerup

Bengt Bedelius

Lena Runvik

Per Lundahl

Vår revisionsberättelse har lämnats, 2024-

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor
Faktor AB

Samir Beciri
Förtroendevald revisor





Verifikat

Transaktion 09222115557516236368

Dokument

Årsredovisning 2023 efter revision
Huvuddokument
24 sidor
Startades 2024-04-26 14:17:19 CEST (+0200) av
Christoffer Werhof (CW)
Färdigställt 2024-04-30 07:49:57 CEST (+0200)

Initierare

Christoffer Werhof (CW)
Riksbyggen
christoffer.werhof@riksbyggen.se

Signerare

Anita Perlerup (AP)
Identifierad med svenskt BankID som "ANITA LISBETH
BIRGITTA PERLERUP"
Brf Vita Höja
aperlerup@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANITA LISBETH BIRGITTA PERLERUP"
Signerade 2024-04-26 19:23:32 CEST (+0200)

Bengt Bedelius (BB)
Identifierad med svenskt BankID som "Bengt Inge
Lennart Bedelius"
Brf Vita Höja
ybb@vitahoja.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Bengt Inge Lennart Bedelius"
Signerade 2024-04-27 15:38:05 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557516236368

Lena Runvik (LR)

Identifierad med svenskt BankID som "LENA RUNVIK"
Brf Vita Höja
leru57@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LENA RUNVIK"
Signerade 2024-04-28 09:46:30 CEST (+0200)

Mikael Hertzman-Ericson (MH)

Identifierad med svenskt BankID som "Jan Mikael
Hertzman-Ericson"
Brf Vita Höja
karolingatan@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan
Mikael Hertzman-Ericson"
Signerade 2024-04-28 19:57:12 CEST (+0200)

Monica Lind (ML)

Identifierad med svenskt BankID som "MONICA LIND"
Brf Vita Höja
lind.monica45@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MONICA LIND"
Signerade 2024-04-26 14:54:12 CEST (+0200)

Peter Persson (PP)

Identifierad med svenskt BankID som "Jan-Inge Peter
Persson"
Brf Vita Höja
peter.persson@vitahoja.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan-
Inge Peter Persson"
Signerade 2024-04-29 19:53:17 CEST (+0200)

Per Lundahl (PL)

Identifierad med svenskt BankID som "PER LUNDAHL"
Brf Vita Höja
Per.Lundahl@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER
LUNDAHL"
Signerade 2024-04-26 14:36:57 CEST (+0200)

Samir Beciri (SB)

Identifierad med svenskt BankID som "SAMIR BECIRI"
Brf Vita Höja
samir.beciri@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SAMIR BECIRI"
Signerade 2024-04-30 06:09:41 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557516236368

Håkan Ekstrand (HE)

*Identifierad med svenskt BankID som "Pål Håkan
Andreas Ekstrand"*

Faktor AB

hakan.ekstrand@faktor.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål
Håkan Andreas Ekstrand"*

Signerade 2024-04-30 07:49:57 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 Bostadsrättsförening Vita Höja

Org.nr 746000-8118

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Vita Höja för räkenskapsåret 2023.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2022, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-04-17 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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



Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Ystad, signerat och dateras digitalt

Faktor AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2024-04-30 05:49:36 UTC+00:00

Pål Håkan Andreas Ekstrand



SE BankID - a212d755-d362-4786-8e01-b421925e4453

