
Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

RBF Gula Höja
Org nr: 746000-9934



Medlemsvinst

RBF Gula Höja är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 5 800 kronor i återbäring.



Dagordning vid ordinarie föreningsstämma

- 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 åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska 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





Styrelsens ord

Under 2024 har styrelsen fokuserat mycket på att planera för framtida underhåll av passagesystem och avloppsrör som ska genomföras under 2025. Arbetet med att ta fram ett nytt passage- och porttelefonsystem har avslutats, och installationen av systemet är planerad att påbörjas under våren 2025.

I våra källare har vi reparerat avloppsstammar på 25 platser, både för att de var spruckna, men också som en förberedelse inför den kommande reliningen av avloppsrören som planeras att påbörjas hösten 2025. Arbetet med att återställa våra skyddsrum har fortsatt under året och har nu färdigställts. Skyddsrummen är målade och i fullt brukligt skick med fungerande avlopp, vatten och el. Det skyddsrummaterial som skall finnas till hands ifall en händelse inträffar har inventerats och finns utplacerat i respektive skyddsrum.

Utbyte av vissa äldre tvättmaskiner och torktumlare, har utförts där behov funnits. Även vissa torkrum har fått nya avfuktare.

Styrelsen har under året tecknat avtal med Elaway för leverans av laddboxar till elbilsaddning. Stolpar har satts upp av leverantören på den jämna sidan vid gästparkeringen. Stolparna är redo för installation av laddbox när intresse anmäls till Elaway av våra medlemmar.

Statuskontroller har utförts enligt plan på en tredjedel av medlemmarnas lägenheter av Riksbyggen. Denna gång på ojämna sidan.

Den ekonomiska förvaltningen har fortsatt att hanteras av Riksbyggen och har på ett tillfredsställande sätt skötts av Kristina Quist och hennes team på Riksbyggens ekonomiavdelning. De har hjälpt oss med ekonomiska uppgifter som avisering av avgifter, fakturabevakning och myndighetskontakter. På grund av ränteläget har styrelsen valt att inte omsätta föreningens bundna lån som löpt ut under 2024, utan låtit dem förbli rörliga.

Vår utemiljö och vaktmästartjänster utförs som tidigare av Riksbyggen. De har även utfört snöröjning under icke ordinarie arbetstid, vintern 2023—2024.

Till sist har styrelsen genomfört ett grundligt arbete med att säkerställa att föreningen följer allmänna dataskyddsförordningen (GDPR). Detta arbete omfattade en översyn av våra interna processer och system för att hantera personuppgifter på ett säkert och lagligt sätt.



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Styrelsens ord
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Gula Höja får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret

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 har sitt säte i Malmö Kommun.

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 1967-05-02 och ekonomiska plan. Nuvarande stadgar registrerades 2018-08-28. Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. ökade driftskostnader, räntor samt avskrivning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 88% till 114%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 4 578 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 11 630 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Ellenborg 1-3, Högatorp 1-3 och 5 i Malmö Kommun. På fastigheterna finns 29 byggnader med 648 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1969-1971.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2030-12-31 med en årlig avgäld på 2 299 650 kr.

Vilket ändrades 2021-01-01 från tidigare 1 471 904 kr

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	>4 rok	Summa
84	174	348	42	0	648

Dessutom tillkommer:

Förrådr	Garage	P-platser
174	358	359

Total tomtarea	85 295 m ²
Garage yta	8 170 m ²
Bostäder bostadsrätt	45 999 m ²
Årets taxeringsvärde	489 858 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	489 858 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Gula Höja. 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 3 024 tkr och planerat underhåll för 1 499 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 uppdaterades senast i augusti 2024 och visar på ett underhållsbehov på 352 383 382 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 35 238 338 tkr och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 986 tkr då ersättningskomponenter är borträknade.

I underhållsplanen visar på underhåll upp till 30 år.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Omfogning fasad	2012-2019	
Lekplatser	2015-2017	
Omläggning av tak	2017-2018	
Tätning av garagetak	2018-2019	
Brandlarm	2021	
IMD mätare	2022	
Tvättstugedörrar och Källardörrar	2020-2024	
Fjärrvärmecentral	2022-2024	

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen - målning,källare, tvättutrustningf	393 228
Installationer – realining och golvbrunnsbyte	1 072 631
Garage - källartrappan till garage 3	32 750

Planerat underhåll

År	Kommentar
----	-----------

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

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Attila Forai	Ordförande	2025
Anders Franzén	Sekreterare	2025
Mujo Pondro	Vice ordförande	2026
Mario Mihovilovic	Ledamot	2026
Johan Persson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Björn Petersson	Suppleant	2026
Ermin Jelacic	Suppleant	2026
Jeton Momcilla	Suppleant	2025
Veronica Lindström	Suppleant	2025
Kristina Quist	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst& Young Ab	Auktoriserad revisor	2025
Stig-Arne Derle	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
André Kumm-Kempe	Förtroende revisorssuppleant	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Annika Löfstedt - sammankallande	2025
Eva Skelaj	2025
André Kumm-Kempe	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Då nya nyckeltal tillkommit och beräkningsgrunderna för befintliga nyckeltal förändrats kan dessa avvika från föregående års nyckeltal.

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 810 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 45 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 46 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 809 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den januari 2024 då avgifterna höjdes med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 9,0 % från och med 2025-01-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 638 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 42 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 59 st.)

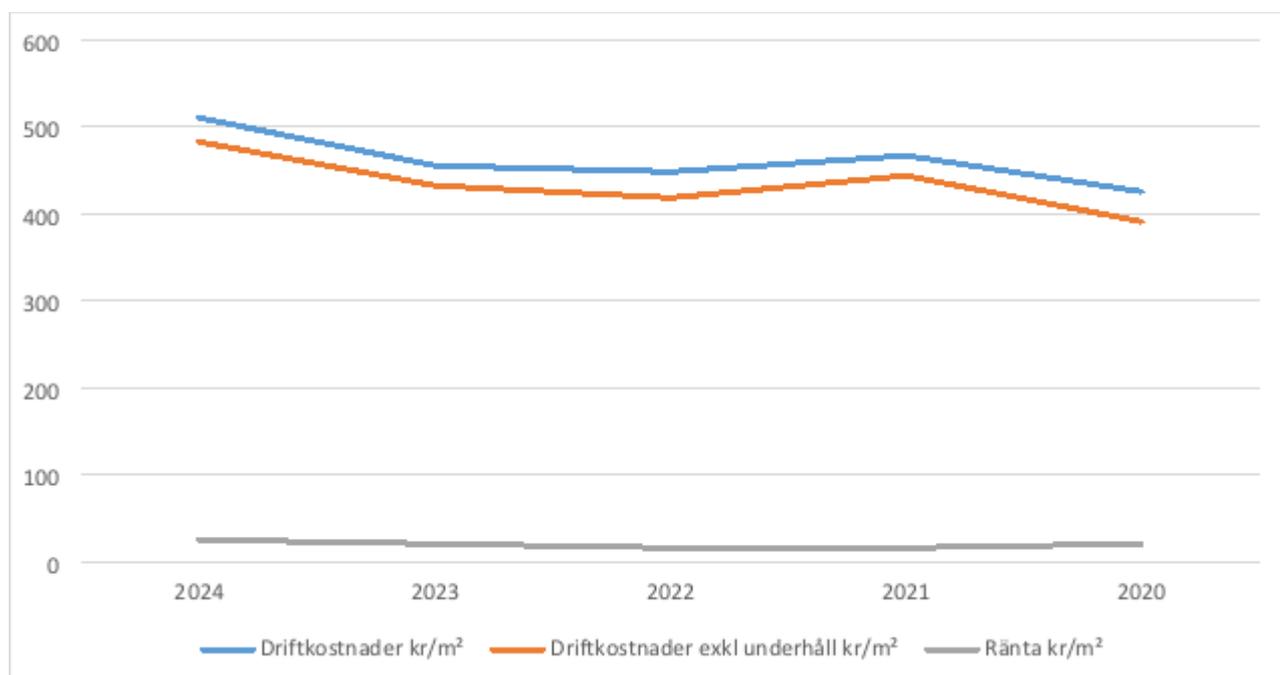
Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	43 755	40 545	36 853	35 992	35 140
Rörelsens intäkter	44 014	40 790	37 341	36 262	35 263
Resultat efter finansiella poster*	7 053	7 977	5 704	3 545	4 879
Årets resultat	7 053	7 977	5 704	3 545	4 879
Resultat exkl avskrivningar	11 630	11 528	9 035	6 743	8 048
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	8 644	7 540	5 024	1 949	2 581
Balansomslutning	97 196	92 657	82 553	78 773	75 400
Årets kassaflöde	9 030	5 120	-441	1 690	-2 718
Soliditet %*	36	30	24	18	14
Likviditet %	114	88	54	67	42
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	93	93	93	94
Avgifts- hyresbortfall %	1,1	1,3	1,2	0,9	0,7
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	890	827	751	732	724
Driftkostnader kr/kvm	510	456	447	467	424
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	482	432	418	442	391
Energikostnad kr/kvm*	205	198	179	187	175
Underhållsfond kr/kvm	823	796	746	701	637
Reservering till underhållsfond kr/kvm	55	74	74	89	101
Sparande kr/kvm*	242	237	196	149	182
Ränta kr/kvm	24	20	15	15	19
Skuldsättning kr/kvm*	1 032	1 069	1 024	1 061	1 097
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 215	1 259	1 206	1 250	1 292
Räntekänslighet %*	1,4	1,5	1,6	1,7	1,8

* obligatoriska nyckeltal

Då nya nyckeltal tillkommit och beräkningsgrunderna för befintliga nyckeltal förändrats kan dessa avvika från föregående års 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	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 654 612	0	0	43 096 979	-26 143 464	7 976 629
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					7 976 629	-7 976 629
Reservering underhållsfond				2 986 000	-2 986 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 498 609	1 498 609	
Årets resultat						7 052 812
Vid årets slut	2 654 612	0	0	44 584 370	-19 654 226	7 052 812

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-18 166 835
Årets resultat	7 052 812
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 986 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 498 609
Summa	-12 601 414

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-12 601 414**

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	43 755 250	40 544 888
Övriga rörelseintäkter	Not 3	258 463	245 106
Summa		44 013 713	40 789 994
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-27 607 287	-24 676 914
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 828 019	-1 834 035
Personalkostnader	Not 6	-2 014 333	-1 838 815
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-4 577 568	-3 551 300
Summa rörelsekostnader		-36 027 207	-31 901 064
Rörelseresultat		7 986 506	8 888 929
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	19 440
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	390 661	160 762
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 324 355	-1 092 503
Summa finansiella poster		-933 694	-912 300
Resultat efter finansiella poster		7 052 812	7 976 629
Årets resultat		7 052 812	7 976 629



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	67 197 424	54 300 339
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	38 388	52 784
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	1 115 726	18 163 333
Summa materiella anläggningstillgångar		68 351 538	72 516 455
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	972 000	972 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		972 000	972 000
Summa anläggningstillgångar		69 323 538	73 488 455
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	90 795	0
Övriga fordringar	Not 16	147 642	581 016
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	2 213 935	2 197 630
Summa kortfristiga fordringar		2 452 372	2 778 646
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	25 419 700	16 389 791
Summa kassa och bank		25 419 700	16 389 791
Summa omsättningstillgångar		27 872 072	19 168 437
Summa tillgångar		97 195 610	92 656 892



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	2 654 612	2 654 612	
Fond för yttre underhåll	44 584 370	43 096 979	
Summa bundet eget kapital	47 238 982	45 751 591	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-19 654 226	-26 143 464	
Årets resultat	7 052 812	7 976 629	
Summa fritt eget kapital	-12 601 414	-18 166 835	
Summa eget kapital	34 637 568	27 584 756	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	38 135 743	43 166 949
Summa långfristiga skulder		38 135 743	43 166 949
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	17 744 322	14 741 904
Leverantörsskulder	Not 20	1 617 297	1 080 426
Skatteskulder	Not 21	99 786	89 814
Övriga skulder	Not 22	18 523	16 836
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	4 942 370	5 976 207
Summa kortfristiga skulder		24 422 299	21 905 187
Summa eget kapital och skulder		97 195 610	92 656 892



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	7 986 506	8 888 929
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 577 568	3 551 300
	12 564 074	12 440 229
Erhållen ränta	390 661	180 202
Erlagd ränta	-1 332 086	-1 068 021
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	11 622 650	11 552 410
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	326 274	-388 328
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-477 576	-329 558
Kassaflöde från den löpande verksamheten	11 471 347	10 834 525
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i pågående byggnation	-412 651	-8 146 657
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-412 651	-8 146 657
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-2 028 788	-2 068 121
Upptagna lån	0	4 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 028 788	2 431 879
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	9 029 909	5 119 746
Likvida medel vid årets början	16 389 791	11 270 045
Likvida medel vid årets slut	25 419 700	16 389 791
Kassa och Bank BR	25 419 700	16 389 791



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.

Kassaflödesanalysen har uppdaterats enligt den indirekta metoden i BFNAR 2023:1. Förändringarna är att vi nu redovisar Rörelseresultat i stället för årets resultat samt att ränteintäkter och räntekostnader redovisas nu som Erhållen ränta respektive Erlagd ränta. Detta har åstadkommits genom att inkludera förändringar av räntefordringar och ränteskulder. Samtidigt har posterna Rörelsefordringar och Rörelseskulder justerats för att exkludera dessa förändringar.

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt* där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

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

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Avskrivnings år	Slut avskrivet år
Byggnadsstomme	Linjär	50	2069
Byggnad Fasad	Linjär	50	Slut avskriven
Byggnad Tak	Linjär	40	Slut avskriven
Byggnad Fönster	Linjär	20	Slut avskriven
Byggnad Balkong	Linjär	26	2033
Byggnad El	Linjär	40	Slut avskriven
Byggnad Värme – stammar	Linjär	50	Slut avskriven
Byggnad fjärrvärmecentral	Linjär	25	2049
Byggnad Ventilation	Linjär	25	Slut avskriven
Byggnad VVS	Linjär	50	Slut avskriven
Byggnad inre ytskikt o inredning	Linjär	15	Slut avskriven
Byggnad Säkerhetsdörrar	Linjär	5	Slut avskriven
Byggnad källardörrar samt tvättstugedörrar	Linjär	5	2028
Byggnad Brandlarm	Linjär	15	2036
Fiberinstallation	Linjär	15	2029
Utrustning IMD	Linjär	5	2028
Handledare/ledstång	Linjär	10	Slut avskriven 2022
Passagesystem	Linjär	20	2025
Jordfelsbrytare	Linjär	20	2029
Utemiljö	Linjär	37	Slut avskriven
Byggnad Garage	Linjär	30	Slut avskriven
Garage Tak	Linjär	30	2049
Garageportar	Linjär	10	2029
Garage Oljeavskiljare	Linjär	20	2039
Garage ramper	Linjär	10	2030
Inventarier	Linjär	5	2028

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*	29 356 416	26 808 912
Hyror, lokaler	771 948	750 741
Hyror, garage	1 358 440	1 319 080
Hyror, p-platser	552 396	540 634
Hyror, övriga (uteplatser)	148 308	147 134
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-185 417	-220 735
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-104 688	-143 424
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-189 176	-175 664
Bränsleavgifter, bostäder (Årsavgift värme)	7 065 216	7 065 216
Elavgifter inkl IMD investeringskostad från 2024	2 058 904	1 694 962
Övriga lokalintäkter	77 521	69 545
Övriga avgifter - IMD serviceavgifter	202 176	0
Balkonginglasning	2 456 814	2 456 100
Övriga ersättningar – Pant- och överlåtelse- avgifter	95 536	118 333
Fakturerade kostnader diver intäkter för taggar, solarie, kontrollavgifter mm	90 874	114 063
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-18	-9
Summa nettoomsättning	43 755 250	40 544 888

*Årsavgiften inkl vatten och utan värme samt den individuella el kostnaden.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	173 939	173 759
Övriga rörelseintäkter – påminnelser, skadestånds ersättning mm	65 286	11 483
Försäkringsersättningar	19 238	59 864
Summa övriga rörelseintäkter	258 463	245 106



Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-1 498 609	-1 292 675
Reparationer	-3 024 210	-1 792 357
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-1 104 820	-1 078 253
Tomträttsavgäld	-2 299 825	-2 299 775
Försäkringspremier	-695 476	-579 563
Kabel- och digital-TV	-855 046	-711 166
Återbäring från Riksbyggen	5 800	46 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-13 491	-99 711
Serviceavtal	-179 662	-194 532
Obligatoriska besiktningar	-97 063	-24 801
Bevakningskostnader	-210 134	-205 966
Snö- och halkbekämpning*	-482 925	-170 640
Statuskontroll	-501 740	-273 692
Förbrukningsinventarier	-221 545	-208 024
Fordons- och maskinkostnader	-1 828	-1 754
Vatten	-2 729 561	-2 408 272
Fastighetsel	-2 828 208	-2 309 120
Uppvärmning	-5 562 650	-5 994 527
Sophantering och återvinning	-336 909	-353 932
Förvaltningsarvode drift**	-4 969 386	-4 724 155
Summa driftskostnader	-27 607 287	-24 676 914

*På grund av sent inkommen faktura på ca 230 Tkr är snökostnaden för låg 2023 och för stora på 2024.

**Posten avser fastighetsskötsel, lokalvård och utemiljö mm



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Fritidsmedel	-7 182	-7 992
Förvaltningsarvode administration	-1 144 303	-1 102 573
Hyra inventarier	-2 929	-2 989
IT-kostnader	-9 099	-9 200
Arvode, yrkesrevisorer	-23 500	-23 250
Övriga förvaltningskostnader	-22 438	-6 680
Kreditupplysningar	-4 519	-20 694
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-97 716	-116 067
Representation	-32 471	-24 371
Kontorsmateriel	-45 958	-45 331
Telefon och porto	-20 931	-32 679
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-2 021
Tidskrifter och facklitteratur	-689	-689
Medlems- och föreningsavgifter	-37 531	-36 369
Konsultarvoden	0	-15 679
Bankkostnader	-18 679	-17 740
Advokat och rättegångskostnader	-96 075	-115 638
Övriga externa kostnader*	-263 999	-254 075
Summa övriga externa kostnader	-1 828 019	-1 834 035

*Posten består av enegi tjänst samt övrig kostnad så som utdlning av årsredovisning, registreringskostnader mm

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Lön till övrig personal	-1 085 635	-1 048 533
Styrelsearvoden	-190 499	-185 750
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-28 575	-16 967
Pensionskostnader*	-272 258	-159 011
Övriga personalkostnader	-17 750	-17 334
Sociala kostnader	-419 615	-411 221
Summa personalkostnader	-2 014 333	-1 838 815

Medelantalet anställda har under året varit 2 personer.

*Kredit inkommit under 2023, som avser från 2021 tom dec 2023 därav betydligt lägre kostnad 2023 än 2024.



Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivning Byggnader*	-3 562 881	-2 536 613
Avskrivning Markanläggningar	-369 204	-369 204
Avskrivning Anslutningsavgifter	-134 433	-134 433
Avskrivningar tillkommande utgifter	-496 654	-496 654
Avskrivning Maskiner och inventarier	-14 396	-14 396
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-4 577 568	-3 551 300

*Fjärrvärmecentral samt källar och tvättstugedörrar har tillkommit under 2024 för avskrivning

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	19 440
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	19 440

Avser utdelning från Riksbyggen

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	5 980
Ränteintäkter från likviditetsplacering	383 018	139 751
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2 094	6 977
Övriga ränteintäkter	5 550	8 054
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	390 661	160 762

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 324 355	-1 092 503
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 324 355	-1 092 503



Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	104 607 911	104 607 911
Tillkommande utgifter	6 068 330	6 068 330
Anslutningsavgifter	2 016 500	2 016 500
Markanläggning	21 413 351	21 413 351
	134 106 092	134 106 092
Årets anskaffningar		
Byggnader	17 460 258	0
	17 460 258	0
Avyttringar och utrangeringar		
Utrangeringar byggnader fjärrvärmecentral	-3 220 417	0
	-3 220 417	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	148 345 932	134 106 092
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-58 110 018	-55 573 405
Anslutningsavgifter	-1 209 900	-1 075 467
Tillkommande utgifter	-4 433 889	-3 937 235
Markanläggningar	-16 051 945	-15 682 741
	-79 805 752	-76 268 849
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-3 562 881	-2 536 613
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-134 433	-134 433
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-496 654	-496 654
Årets avskrivning markanläggningar	-369 204	-369 204
	-4 563 172	-3 536 904
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-84 368 924	-79 805 753
Akkumulerade utrangering avskrivning		
Utrangerade fastighetens fjärrvärmecentral	3 220 417	
	-3 220 417	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	67 197 424	54 300 339
Varav		
Byggnader	60 395 270	46 497 893
Anslutningsavgifter	672 166	806 600
Tillkommande utgifter	1 137 787	1 634 441
Markanläggningar	4 992 201	5 361 405

Not 11 Byggnader och mark-Fortsättning

Taxeringsvärden

Bostäder	485 000 000	485 000 000
Lokaler	4 858 000	4 858 000
Totalt taxeringsvärde	489 858 000	489 858 000
<i>varav byggnader</i>	<i>369 858 000</i>	<i>369 858 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>120 000 000</i>	<i>120 000 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier, verktyg och installationer	1 524 318	1 452 340
	1 524 318	1 452 340
Årets anskaffningar		
Inventarier, verktyg och installationer	0	71 978
	0	71 978
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 524 318	1 524 318
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier, verktyg och installationer	-1 471 534	-1 457 139
	-1 471 534	-1 457 139
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering Inventarier, verktyg och installationer - gjord avskrivning		0
	0	0
Årets avskrivningar		
Inventarier, verktyg och installationer	-14 396	-14 396
	-14 396	-14 396
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier, verktyg och installationer	-1 485 930	-1 471 534
	-1 485 930	-1 471 534
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 485 930	-1 471 534
Restvärde enligt plan vid årets slut	38 388	52 784
Varav		
Inventarier, verktyg och installationer	38 388	52 784



Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående årets början	18 163 331	10 016 675
Årets anskaffning	412 652	8 146 656
Årets omklassificering	-17 460 257	0
Vid årets slut	1 115 726	18 163 331
*Passagsystem och Lås kvarstår som pågående underhåll efter 2024 års utgång.		
Varav poster ingående i pågående		
Passagsystem pågår - beräknas klart 2026*	1 115 726	1 062 858
Gaveldörr källare Aktiverad 2024	2 178 313	2 148 500
TvättstugedörrarAktiverad 2024	1 583 149	1 575 085
Fjärrvärmecentraler Aktiverad 2024	13 698 795	13 376 888

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar	972 000	972 000
Summa andra långfristiga fordringar	972 000	972 000
<i>Andelar i Riksbyggen</i>		

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	44 141	-6 866
Kundfordringar	46 654	6 866
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	90 795	0

Not 16 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	147 642	581 016
Summa övriga fordringar	147 642	581 016

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	778 933	695 476
Förutbetalda driftkostnader	50 779	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	217 287	210 837
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 036	141 392
Förutbetald tomträtsavgäld	1 149 900	1 149 925
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 213 935	2 197 630

Not 18 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	8 939	7 700
Bankmedel	16 956 952	9 092 934
Företagskonto	158 923	251 212
Transaktionskonto	8 294 886	7 037 945
Summa kassa och bank	25 419 700	16 389 791

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	55 880 065	57 908 853
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-17 744 322	-14 741 904
Långfristig skuld vid årets slut	38 135 743	43 166 949

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,01%	2025-02-28	6 330 000,00	0,00	390 000,00	5 940 000,00
SWEDBANK	3,13%	2025-02-28	7 001 973,00	0,00	300 000,00	6 701 973,00
SBAB	0,91%	2025-11-14	3 945 146,00	0,00	100 000,00	3 845 146,00
SWEDBANK	3,80%	2026-05-25	4 455 000,00	0,00	90 000,00	4 365 000,00
SWEDBANK	2,24%	2026-06-17	8 066 188,00	0,00	198 788,00	7 867 400,00
SWEDBANK	3,21%	2026-12-22	8 639 947,00	0,00	100 000,00	8 539 947,00
SWEDBANK	1,00%	2027-08-25	3 173 272,00	0,00	100 000,00	3 073 272,00
SWEDBANK	1,18%	2028-04-25	4 704 863,00	0,00	125 000,00	4 579 863,00
SWEDBANK	1,18%	2028-04-25	8 168 193,00	0,00	125 000,00	8 043 193,00
SBAB	2,50%	2029-02-12	3 424 271,00	0,00	500 000,00	2 924 271,00
Summa			57 908 853,00	0,00	2 028 788,00	55 880 065,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 2 047 203 kr (inkl års amortering för lån som omsätts inom kommande år) varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 10 236 015 kr årligen

*Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 2 swedbanks lån och 1 SBAB lån 16 487 119 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.
(Om fem år har samtliga lån förfallit för omförhandling)*

Not 20 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	1 617 297	1 080 426
Summa leverantörsskulder	1 617 297	1 080 426

Not 21 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	79 224	61 115
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	20 562	28 699
Summa skatteskulder	99 786	89 814

Not 22 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga skulder	0	6 866
Skuld för moms	-33 442	-38 531
Skuld sociala avgifter och skatter	41 873	42 154
Clearing	10 092	6 347
Summa övriga skulder	18 523	16 836

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner	320 922	330 742
Upplupna sociala avgifter	169 667	169 286
Upplupna räntekostnader	113 179	120 910
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	32 641	338 389
Upplupna elkostnader	363 502	260 058
Upplupna vattenavgifter	236 283	211 630
Upplupna värmekostnader	732 697	816 363
Upplupna kostnader för renhållning	27 066	26 226
Upplupna revisionsarvoden	51 575	44 292
Upplupna styrelsearvoden	190 500	185 750
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	83 422	274 979
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	2 620 916	3 197 583
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 942 370	5 976 207

Not 24 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	105 040 700	105 040 700

Not 25 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Malmö 2025 -
Ort och datum

Attila Forai

Anders Franzén

Mujo Pondro

Johan Persson

Mario Mihovilovic

Vår revisionsberättelse har lämnats
Malmö 2025-

Mattias Nilsson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Stig-Arne Derle
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557541308620

Dokument

Årsredovisning Gula Höja 2024
Huvuddokument
34 sidor
Startades 2025-03-12 11:51:01 CET (+0100) av Kristina Quist (KQ)
Färdigställt 2025-03-13 07:52:52 CET (+0100)

Initierare

Kristina Quist (KQ)
Riksbyggen
kristina.quist@riksbyggen.se

Signerare

Attila Forai (AF1)
aforai@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ATTILA FORAI"
Signerade 2025-03-12 13:01:11 CET (+0100)

Anders Franzén (AF2)
asf@sydnet.net



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS FRANZÉN"
Signerade 2025-03-12 21:53:21 CET (+0100)

Mario Mihovilovic (MM)
mario.mihovilovic@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Mario Mihovilovic"
Signerade 2025-03-12 12:13:00 CET (+0100)

Mujo Pondro (MP)
mujo.pondro@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Mujo Pondro"
Signerade 2025-03-12 12:37:52 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557541308620

Johan Persson (JP)
johan.persson@riksbyggen.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN PERSSON"
Signerade 2025-03-12 12:52:37 CET (+0100)*

Stig-Arne Derle (SD)
stigarne.derle@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"STIG-ARNE DERLE"
Signerade 2025-03-12 12:16:21 CET (+0100)*

Mattias Nilsson (MN)
mattias.nilsson1@se.ey.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATTIAS NILSSON"
Signerade 2025-03-13 07:52:52 CET (+0100)*

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Gula Höja, org.nr 746000-9934

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Gula Höja för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 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.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 revisionsred 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 misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen Bostadsrättsförening Gula Höja för år 2024 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 uttalande

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 revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 btryggande 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
- 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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas 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.

Malmö, den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Mattias Nilsson
Auktoriserad revisor

Stig-Arne Derle
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557541308640

Dokument

Bostadsrättsföreningen Gula Höja - Revisionsberättelse
RÅ 2024
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2025-03-12 12:01:30 CET (+0100) av Kristina
Quist (KQ)
Färdigställt 2025-03-13 07:52:09 CET (+0100)

Initierare

Kristina Quist (KQ)
Riksbyggen
kristina.quist@riksbyggen.se

Signerare

Stig-Arne Derle (SD)
stigarne.derle@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"STIG-ARNE DERLE"
Signerade 2025-03-12 12:17:39 CET (+0100)

Mattias Nilsson (MN)
mattias.nilsson1@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATTIAS NILSSON"
Signerade 2025-03-13 07:52:09 CET (+0100)

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



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.



RBF Gula Höja

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Gula Höja 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

