
Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RBF Gula Höja
Org nr: 7460009934



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 46 000 kronor i återbäring samt 19 440 kronor i utdelning.



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 2023 har det stora projektet med att byta ut föreningens värmeväxlare fortlöpt på den ojämna sidan. Arbetet blev under 2023 helt färdigt. Under våren 2024 kommer kontroller av injusteringarna av värmefördelningen göras av EB metoden för att säkerställa att systemet är i drift enligt plan. Det har varit ett utmanande och stort arbete som har inneburit påfrestningar för både områdeskontoret och våra medlemmar.

Arbetet med att tömma och återställa våra skyddsrum har fortsatt och de är nu i helt brukligt skick med fungerande avlopp, vatten och el. Vi kommer att måla dessa, där det behövs och gå igenom skyddsrumsmaterielen under våren 2024.

Nere i våra källare har även arbetet med att fräscha upp väggar och tak, samt belysning med rörelsedetektor färdigställts. Vi har bytt ett antal gaveldörrar till källarna, där behov har funnits, samt som i ett förberedande led för det kommande passagesystemet. Arbetet med ett framtagande av nytt passage - porttelefonsystem fortlöper, men vi strävar efter att kunna dra i gång projektet under hösten 2024.

Vi kommer under nästkommande år påbörja reparation av vissa avloppsstammar som finns i våra förråd.

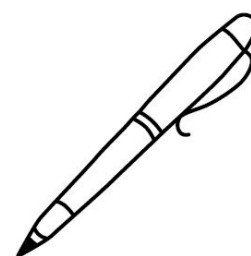
Utbyte av en del gamla tvättmaskiner och torktumlare, görs där behov finns. Även en del torkrum har fått nya avfuktare.

Status kontroller av en tredjedel av medlemmarnas lägenheter har gjorts enl. plan. Denna gång på ojämna sidan.

Den ekonomiska förvaltningen har skötts genom Riksbyggen och har på ett tillfredsställande sätt handlagts av Kristina Quist tillsammans med hennes medarbetare på Riksbyggens ekonomiavdelning. De har varit oss till hjälp med ekonomiska göromål såsom aviseringar av avgifter, bevakningar av fakturor och kontakt med myndigheter.

Vår utemiljö och vaktmästartjänster sköts som tidigare av Riksbyggen. Styrelsen har själv haft kontakt med banker och kreditinstitut när vi under verksamhetsåret omsatte och tog nya lån.

Vi har haft ett avtal med Riksbyggen som skött snöröjningen under icke ordinarie arbetstid, vintern 2022—2023.



Innehållsförteckning

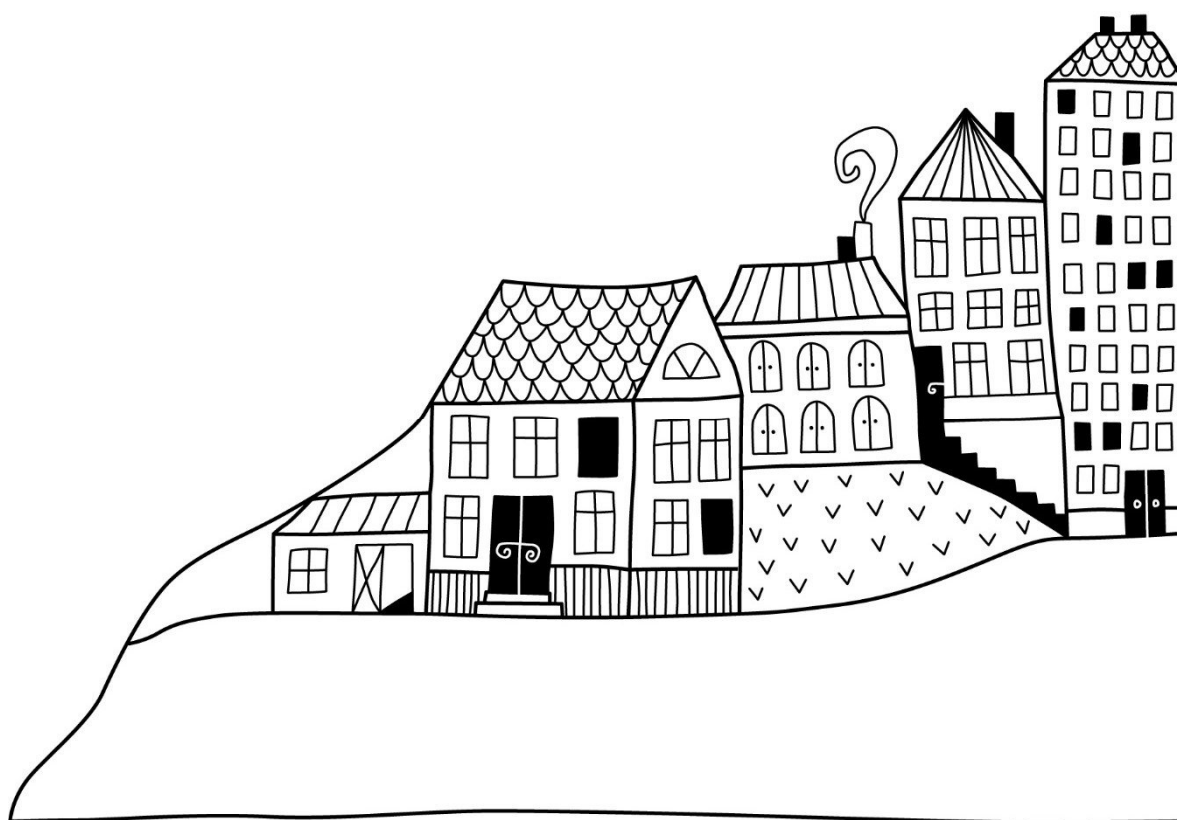
Förvaltningsberättelse.....	5
Resultaträkning.....	12
Balansräkning.....	13
Balansräkning.....	14
Kassaflödesanalys.....	15
Noter.....	16

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Gula 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 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 bättre än föregående år p.g.a. minskade reparation och underhållskostnader samt ökad intäkter

Föreningens likviditet har under året förändrats från 54% till 88%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 3 551 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 11 528 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.

Föreningen är försäkrad 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
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 1 792 och planerat underhåll för 1 293. 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 juli 2023 och visar på ett underhållsbehov på 327 787 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 32 787 tkr och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 3 988 kr då ersättningskomponenter är borträknade.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Omfogning fasad	2012-2019
Lekplatser	2015-2017
Omläggning av tak	2017-2018
Tätning av garagetak	2018-2019
Brandlarm	2021
IMD mätare	2022

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	881 679
Installationer	359 053
Huskropp utvändigt	12 538
Övrigt	39 404

Planerat underhåll	År	Kommentar
Källardörrar – gavel	2019-2024	Pågående
Passagesystem/porttelefon	2021-2025	Pågående
Tvättstugedörrar	2019-2025	Pågående
Värmecentraler	2022-2024	Pågående



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Attila Forai	Ordförande	2025
Anders Franzén	Sekreterare	2025
Mujo Pondro	Vice ordförande	2024
Anette Rosengren	Ledamot	2024
Johan Persson	Ledamot Riksbyggen	2099

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Camilla Göransson	Suppleant	2024
Ermin Jelacic	Suppleant	2024
Jeton Momcilla	Suppleant	2025
Mario Mihovilovic	Suppleant	2025
Kristina Quist	Suppleant Riksbyggen	2099

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst& Young Ab	Auktoriserad revisor	2024
Stig-Arne Derle	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
André Kumm-Kempe	Förtroende revisors suppleant	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Aina Barsenfeldt	2024
Annika Löfstedt - sammankallande	2024
Eva Skelaj	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 808 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 67 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 65 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 810 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den januari 2023 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 2024-01-01.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 583 kr/m²/år.
Vilket är enbart hänförligt till den del som benämns som årsavgifter.

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 59 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 59 st.)
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga lägenheter upplåtna.

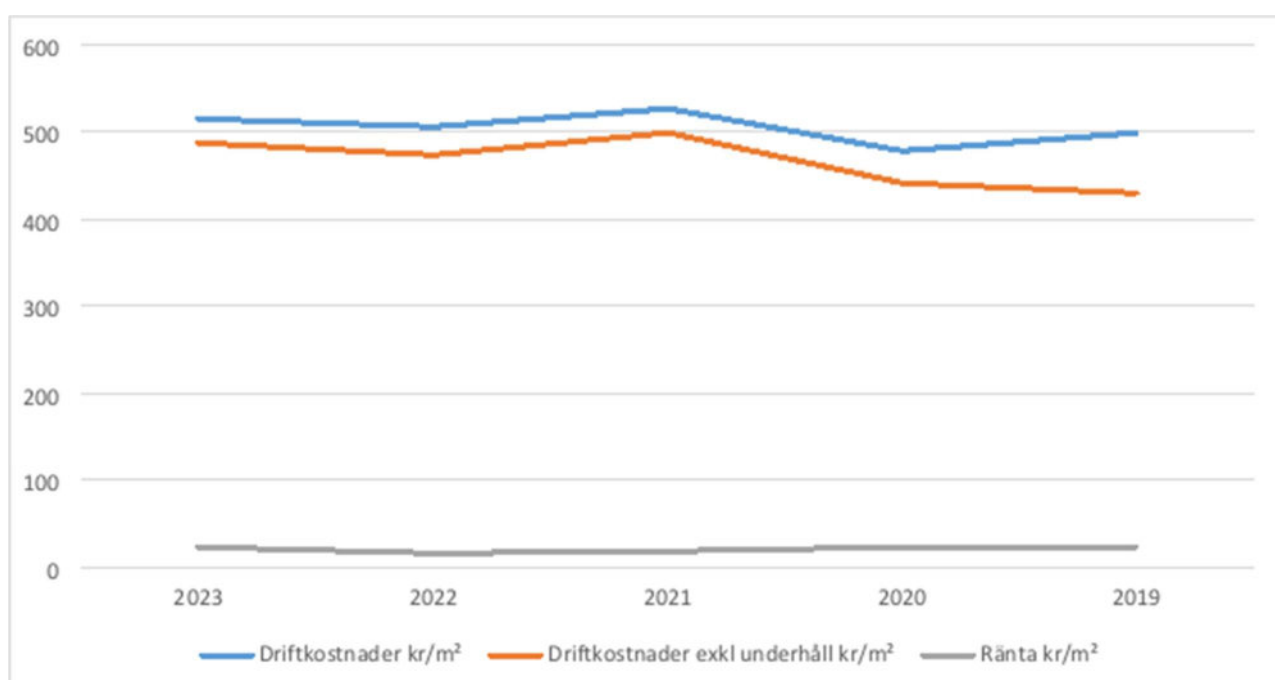


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	37 787	34 153	32 923	31 943	30 860
Rörelsens intäkter	40 790	37 341	36 262	35 263	34 069
Resultat efter finansiella poster*	7 977	5 704	3 545	4 879	3 206
Årets resultat	7 977	5 704	3 545	4 879	3 206
Resultat exkl avskrivningar	11 528	9 035	6 743	8 048	6 139
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	7 540	5 024	1 949	2 581	-6 192
Balansomslutning	92 657	82 553	78 773	75 400	73 064
Årets kassaflöde	5 120	-441	1 690	-2 718	4 291
Soliditet %*	30	24	18	14	8
Likviditet %	88	54	67	42	174
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	93	93	94	94
Avgifts- hyresbortfall %	1,4	1,3	1,0	0,8	0,7
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	827	751	732	724	700
Driftkostnader kr/kvm	514	505	527	479	499
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	487	472	499	441	428
Energikostnad kr/kvm*	223	202	211	198	199
Underhållsfond kr/kvm	898	842	791	719	643
Reservering till underhållsfond kr/kvm	83	84	100	114	257
Sparande kr/kvm*	267	221	168	206	199
Ränta kr/kvm	23	17	17	22	23
Skuldsättning kr/kvm*	1 206	1 156	1 197	1 238	1 285
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 259	1 206	1 250	1 292	1 341
Räntekänslighet %*	1,5	1,6	1,7	1,8	1,9

*obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). 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	40 401 654	-29 152 337	5 704 198
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					5 704 198	-5 704 198
Reservering underhållsfond				3 988 000	-3 988 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 292 675	1 292 675	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						7 976 629
Vid årets slut	2 654 612	0	0	43 096 979	-26 143 464	7 976 629

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-23 448 139
Årets resultat	7 976 629
Årets fondreservering enligt stadgarna	-3 988 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 292 675
Summa	-18 166 835

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 18 166 835

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	37 786 856	34 153 376
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 003 138	3 187 722
Summa rörelseintäkter		40 789 994	37 341 098
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-24 676 914	-24 225 583
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 834 035	-1 835 008
Personalkostnader	Not 6	-1 838 815	-1 607 295
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 551 300	-3 331 164
Summa rörelsekostnader		-31 901 064	-30 999 051
Rörelseresultat		8 888 929	6 342 047
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	19 440	93 312
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	160 762	74 478
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 092 503	-805 638
Summa finansiella poster		-912 300	-637 848
Resultat efter finansiella poster		7 976 629	5 704 198
Årets resultat		7 976 629	5 704 198



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	54 300 339	57 837 243
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	52 784	67 180
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	18 163 333	10 016 675
Summa materiella anläggningstillgångar		72 516 455	67 921 098
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	972 000	972 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		972 000	972 000
Summa anläggningstillgångar		73 488 455	68 893 098
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	0	76 680
Övriga fordringar	Not 16	581 016	534 161
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	2 197 630	1 779 477
Summa kortfristiga fordringar		2 778 646	2 390 318
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	16 389 791	11 270 045
Summa kassa och bank		16 389 791	11 270 045
Summa omsättningstillgångar		19 168 437	13 660 363
Summa tillgångar		92 656 892	82 553 461



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	2 654 612	2 654 612	
Fond för yttre underhåll	43 096 979	40 401 654	
Summa bundet eget kapital	45 751 591	43 056 266	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-26 143 464	-29 152 337	
Årets resultat	7 976 629	5 704 198	
Summa fritt eget kapital	-18 166 835	-23 448 139	
Summa eget kapital	27 584 756	19 608 127	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	43 166 949	37 810 757
Summa långfristiga skulder		43 166 949	37 810 757
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	14 741 904	17 666 217
Leverantörsskulder	Not 20	1 080 426	2 315 358
Skatteskulder	Not 21	89 814	64 792
Övriga skulder	Not 22	16 836	30 789
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	5 976 207	5 057 421
Summa kortfristiga skulder		21 905 187	25 134 577
Summa eget kapital och skulder		92 656 892	82 553 461



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	7 976 629	8 042 460
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	3 551 300	3 331 164
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	11 527 929	9 035 363
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-388 328	-291 828
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-305 076	85 424
Kassaflöde från den löpande verksamheten	10 834 525	8 828 959
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	0	-1 325 457
Investeringar i inventarier	0	-71 978
Investeringar i pågående byggnation	-8 146 656	-5 863 410
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	2 687 869	-7 260 845
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	2 431 879	-2 008 689
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 431 879	-2 008 689
Årets kassaflöde	5 119 748	-440 575
Likvidamedel vid årets början	11 270 044	11 710 620
Likvidamedel vid årets slut	16 389 791	11 270 045
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

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	Slut avskrivet år
Byggnadsstomme	Linjär	2069
Byggnad Fasad	Linjär	Slut avskriven
Byggnad Tak	Linjär	Slut avskriven
Byggnad Fönster	Linjär	Slut avskriven
Byggnad Balkong	Linjär	2033
Byggnad El	Linjär	Slut avskriven
Byggnad Värme	Linjär	Slut avskriven
Byggnad Ventilation	Linjär	Slut avskriven
Byggnad VVS	Linjär	Slut avskriven
Byggnad inre ytskikt o inredning	Linjär	Slut avskriven
Byggnad Säkerhetsdörrar	Linjär	Slut avskriven
Byggnad Brandlarm	Linjär	2036
Fiberinstallation	Linjär	2029
Utrustning IMD	Linjär	2028
Handledare/ledstång	Linjär	Slutavskriven 2022
Passagesystem	Linjär	2025
Jordfelsbrytare	Linjär	2029
Utemiljö	Linjär	Slut avskriven
Byggnad Garage	Linjär	Slut avskriven
Garage Tak	Linjär	2049
Garageportar	Linjär	2029
Garage Oljeavskiljare	Linjär	2039
Garage ramper	Linjär	2030
Inventarier	Linjär	2028

Markvärdet 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	26 808 912	24 380 290
Hyror, lokaler	750 741	713 992
Hyror, garage	1 319 080	1 272 637
Hyror, p-platser	540 634	501 354
Hyror, övriga – uteplatser	147 134	0
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-220 735	-176 275
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-143 424	-98 116
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-175 664	-153 396
Bränsleavgifter, bostäder -värme	7 065 216	5 892 540
Elavgifter	1 694 962	1 820 350
Summa nettoomsättning	37 786 856	34 153 376

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Övriga lokalintäkter – Solarie och gemensamhetslokal	69 545	68 390
Balkonginglasning	2 456 100	2 456 814
Övriga ersättningar – Pant och överlåtelseavgift	118 333	132 566
Fakturerade kostnader	114 063	42 189
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	173 759	174 519
Erhållna skadestånd	0	35 935
Övriga rörelseintäkter och sidointäkter	11 474	45 614
Försäkringsersättningar	59 864	231 695
Summa övriga rörelseintäkter	3 003 138	3 187 722



Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-1 292 675	-1 578 443
Reparationer	-1 792 357	-2 367 820
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-1 078 253	-1 032 893
Tomträttsavgäld	-2 299 775	-2 299 800
Försäkringspremier	-579 563	-517 468
Kabel- och digital-TV	-711 166	-650 440
Återbäring från Riksbyggen	46 000	59 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-99 711	-17 505
Serviceavtal*	-194 532	-107 412
Obligatoriska besiktningar	-24 801	-149 512
Bevakningskostnader	-205 966	-192 233
Snö- och halkbekämpning	-170 640	-294 635
Statuskontroll	-273 692	-228 803
Förbrukningsinventarier	-208 024	-194 266
Fordons- och maskinkostnader	-1 754	-6 838
Vatten	-2 408 272	-2 072 664
Fastighetsel	-2 309 120	-2 333 609
Uppvärmning	-5 994 527	-5 283 908
Sophantering och återvinning	-353 932	-375 288
Förvaltningsarvode drift**	-4 724 155	-4 581 345
Summa driftskostnader	-24 676 914	-24 225 583

* Fågelskydd har tillkommit samt att Råttskydd omflytta 2023 därav stor skillnad

**Posten består av tex Fastighetsskötsel, utemiljö samt lokalrenhållning



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Fritidsmedel	-7 992	-7 020
Förvaltningsarvode administration	-1 102 573	-1 043 269
Hyra inventarier & verktyg	-2 989	-2 989
Resekostnader	0	-66
IT-kostnader	-9 200	-7 938
Arvode, yrkesrevisorer	-23 250	-19 000
Övriga förvaltningskostnader	-6 680	-6 510
Kreditupplysningar	-20 694	-21 634
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-116 067	-108 143
Representation	-24 371	-24 522
Kontorsmateriel	-45 331	-42 248
Telefon och porto	-32 679	-32 992
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-2 021	-15 584
Tidskrifter och facklitteratur	-689	-689
Medlems- och föreningsavgifter	-36 369	-37 012
Konsultarvoden	-15 679	-71 656
Bankkostnader	-17 740	-6 610
Advokat och rättegångskostnader	-115 638	-128 211
Övriga externa kostnader	-254 075	-258 916
Summa övriga externa kostnader	-1 834 035	-1 835 008

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Lön till övrig personal	-1 048 533	-969 317
Styrelsearvoden	-185 750	-177 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare*	-16 967	-26 625
Pensionskostnader**	-159 011	-105 808
Övriga personalkostnader	-17 334	-17 150
Sociala kostnader	-411 221	-310 895
Summa personalkostnader	-1 838 815	-1 607 295

Medelantalet anställda har under året varit 2 personer.

*Periodiserat 5 325 för mycket 2022 därav ett lägre belopp 2023



Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 536 613	-2 536 613
Avskrivning Markanläggningar	-369 204	-369 204
Avskrivning Anslutningsavgifter	-134 433	-134 433
Avskrivningar tillkommande utgifter	-496 654	-264 815
Avskrivning Maskiner och inventarier	-14 396	-26 099
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-3 551 300	-3 331 164

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	19 440	93 312
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	19 440	93 312

**Utdelning från Riksbyggen*

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	5 980	41 857
Ränteintäkter från likviditetsplacering	139 751	29 523
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	6 977	2 881
Övriga ränteintäkter	8 054	216
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	160 762	74 478

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 092 503	-805 638
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 092 503	-805 638



Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	104 607 911	104 607 911
Tillkommande utgifter	6 498 381	6 498 381
Anslutningsavgifter	2 016 500	2 016 500
Markanläggning	21 431 350	21 431 350
	134 554 142	134 554 142
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	1 325 457
	0	1 325 457
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader	0	-1 755 508
	0	-1 755 508
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	134 554 142	134 124 091
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-55 573 405	-53 036 793
Anslutningsavgifter	-1 075 467	-941 033
Tillkommande utgifter	-3 937 235	-5 427 927
Markanläggningar	-15 682 741	-15 313 537
	-76 268 849	-74 719 290
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 536 613	-2 536 613
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-134 433	-134 433
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-496 654	-264 815
Årets avskrivning markanläggningar	-369 204	-369 204
	-3 536 904	-3 305 065
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-79 805 753	-78 024 355
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Uppskrivningar hänförliga till sålda/uttrangerade fastigheter	0	1 755 508
	0	1 755 508
Restvärde enligt plan vid årets slut	54 300 339	57 837 243
Varav		
Byggnader	46 497 893	49 034 506
Anslutningsavgifter	806 600	941 033
Tillkommande utgifter	1 634 441	2 131 095
Markanläggningar	5 361 405	5 730 609

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

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	1 524 318	1 452 340
	1 524 318	1 452 340
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	71 978	
	71 978	0
Utrangeringar		
Maskiner och inventarier	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 596 296	1 452 340
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-1 457 139	-1 431 040
	-1 457 139	-1 431 040
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering maskiner och inventarier - gjord avskrivning		0
	0	0
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-14 396	-26 099
	-14 396	-26 099
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-1 471 534	-1 457 139
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 471 534	-1 457 139
Restvärde enligt plan vid årets slut	52 784	67 180
Varav		
Maskiner och inventarier	52 784	67 180



Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2022-12-31	2021-12-31
Passagesystem klart 2025	1 062 858	1 062 858
Gaveldörr källare klart 2024	2 148 500	1 544 500
Tvättstugedörrar klart 2025	1 575 085	1 575 085
Fjärrvärmecentraler2024	13 376 888	5 834 231
Vid årets slut	18 163 331	10 016 675

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Andra långfristiga fordringar	972 000	972 000
Summa andra långfristiga fordringar	972 000	972 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	76 680
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	76 680

Not 16 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	581 016	201 407
Momsfordringar	0	332 754
Summa övriga fordringar	581 016	534 161

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	695 476	579 563
Förutbetald kabel-tv-avgift	210 837	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	141 392	50 014
Förutbetald tomträttsavgäld	1 149 925	1 149 900
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 197 630	1 779 477



Not 18 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	7 700	13 475
Bankmedel	9 092 934	4 453 183
Företagskonto	251 212	247 737
Transaktionskonto	7 037 945	6 555 650
Summa kassa och bank	16 389 791	11 270 045

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	57 908 853	55 476 974
Nästa års omförhandling och amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-14 741 904	-17 666 217
Långfristig skuld vid årets slut	43 166 949	37 810 757

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändrings- dag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	4,60%	2024-02-28	7 301 973,00	0,00	300 000,00	7 001 973,00
SWEDBANK	0,86%	2024-08-23	6 720 000,00	0,00	390 000,00	6 330 000,00
SBAB	0,91%	2025-11-14	4 045 146,00	0,00	100 000,00	3 945 146,00
SWEDBANK	3,80%	2026-05-25	0,00	4 500 000,00	45 000,00	4 455 000,00
SWEDBANK	2,24%	2026-06-17	8 249 309,00	0,00	183 121,00	8 066 188,00
SWEDBANK	3,21%	2026-12-22	8 839 947,00	0,00	200 000,00	8 639 947,00
SWEDBANK	1,00%	2027-08-25	3 273 272,00	0,00	100 000,00	3 173 272,00
SWEDBANK	1,18%	2028-04-25	4 829 863,00	0,00	125 000,00	4 704 863,00
SWEDBANK	1,18%	2028-04-25	8 293 193,00	0,00	125 000,00	8 168 193,00
SBAB	2,50%	2029-02-12	3 924 271,00	0,00	500 000,00	3 424 271,00
Summa			55 476 974,00	4 500 000,00	2 068 121,00	57 908 853,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 2 129 931 kr av skulden som kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 2 129 931 kr årligen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 2 stycken Swedbansklån om 7 301 973 kr och 6 720 000 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	1 080 426	2 303 334
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	12 024
Summa leverantörsskulder	1 080 426	2 315 358



Not 21 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	61 115	32 123
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	28 699	32 669
Summa skatteskulder	89 814	64 792

Not 23 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga skulder	6 866	0
Skuld för moms	-38 531	-27 117
Skuld sociala avgifter och skatter	42 154	40 671
Clearing	6 347	17 235
Summa övriga skulder	16 836	30 789

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner	330 742	254 879
Upplupna sociala avgifter	169 286	144 219
Upplupna räntekostnader	120 910	96 429
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	338 389	90 932
Upplupna elkostnader	260 058	256 764
Upplupna vattenavgifter	211 630	0
Upplupna värmekostnader	816 363	710 679
Upplupna kostnader för renhållning	26 226	26 238
Upplupna revisionsarvoden	44 292	46 625
Upplupna styrelsearvoden	185 750	177 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	274 979	72 904
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	3 197 583	3 180 252
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 976 207	5 057 421

Not 24 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
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 2024-

Attila Forai

Mujo Pondro

Anders Franzén

Anette Rosengren

Johan Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Malmö 2024-

Mattias Nilsson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Stig-Arne Derle
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557512726366

Dokument

Årsredovisning Gula Höja
Huvuddokument
36 sidor
Startades 2024-03-12 16:19:10 CET (+0100) av Kristina Quist (KQ)
Färdigställt 2024-03-13 11:23:17 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 2024-03-12 17:58:37 CET (+0100)

Anders Franzén (AF2)
asf@sydnet.net



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS FRANZÉN"
Signerade 2024-03-13 09:06:49 CET (+0100)

Anette Rosengren (AR)
anette.rosengren.ar@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANETTE ROSENGREN"
Signerade 2024-03-12 17:54:26 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Mujo Pondro"
Signerade 2024-03-12 19:21:43 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557512726366

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN PERSSON"
Signerade 2024-03-12 16:25:44 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"STIG-ARNE DERLE"
Signerade 2024-03-13 10:06:20 CET (+0100)

Mattias Nilsson (MN)
Mattias.Nilsson1@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATTIAS NILSSON"
Signerade 2024-03-13 11:23:17 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 2023.

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 2023 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 2023 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 revisorssed 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 tryggt 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, datum enligt elektronisk underskrift

Ernst & Young AB

Mattias Nilsson
Auktoriserad revisor

Stig-Arne Derle
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557512727058

Dokument

Revisionsberättelse - RBF Gula Höja 2023-12-31

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2024-03-12 16:26:15 CET (+0100) av Kristina Quist (KQ)

Färdigställt 2024-03-13 11:22:40 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 2024-03-13 10:05:19 CET (+0100)

Mattias Nilsson (MN)

Mattias.Nilsson1@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"MATTIAS NILSSON"

Signerade 2024-03-13 11:22:40 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 innehas 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, fastighetservice 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 skuldtynad 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

