Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Nya Högåkra
Org nr: 769610-4228



Dokument-ID 09222115557576615046 Signerat FD, OT, SS, CJ, LGS, PL, FH

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 styrelsen 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 åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Dokument-ID 09222115557576615046 Signerat FD, OT, SS, CJ, LGS, PL, FH

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 7
Balansräkning 8
Kassaflödesanalys 10
Noter 11



Dokument-ID 092221155575766150 46 Signerat FD, OT, SS, CJ, LGS, PL, FH

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Nya Högåkra får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.
Nuvarande stadgar registrerades 2025-08-28.

Föreningen har sitt säte i Värnamo kommun.

Årets resultat blev bättre än föregående år främst på grund av ökade intäkter till följd av den beslutade avgiftshöjningen samt lägre underhållskostnader.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 529 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 448 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Ling 5 i Värnamo Kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 56 lägenheter uppförda.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseförsäkring.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
3	32	16	3	2	56

Dokument-ID 092221155575761505046 Signerat FD, OT, SS, CJ, LGS, PL, FH

Total area	5 341 m²
Total bostadsarea	3 767 m²
Årets taxeringsvärde	57 600 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	55 200 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Värnamo Energi AB	Bredband, Fjärrvärme
Värnamo Energi/Vattenfall	El
Värnamo Kommun	Vatten
Stena Recycling AB/SÅM	Renhållning

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 169 tkr och planerat underhåll för 28 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan har uppdaterats till att gälla fram till år 2054.
Reservering (avsättning) till underhållsplan för verksamhetsåret har gjorts med 586 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare års utförda underhåll och standardförbättringar

Beskrivning	År
Gemensamma utrymmen	2018
Installationer	2018
Nytt torkskåp	2020
Tak	2020
Byte av fläktmotorer	2021
Installation av 5 hisstelefoner	2021
Fasad på återvinningshuset	2021
Passagesystem	2021
IMD	2021
Hissar	2022
Entrépartier	2022
Installationer	2023
Markytor	2023
Bostäder	2023
Installationer (byte nödutgångskyltar), Huskropp utvändigt (målningsarbete), Övrigt (belysning)	2024

Dokument ID 092221155575766150l6 Signerat FD, OT, SS, CJ, LGS, PL, FH

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Golvvård	27 750

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Fredrik Dahlstedt	Ordförande	2026
Olle Torstensson	Sekreterare	2027
Sven Strömberg	Vice ordförande	2026
Lars Göran Svensson	Ledamot	2026
Charlotte Jacobsson	Ledamot	2027
Pernilla Lindh	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Clara Bååth	Suppleant	2026
Håkan Sellgren	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Fredrik Hedqvist, Revenans AB	Auktoriserad revisor	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elsie Skogbert	2026
Ewa Sund	2026
Fredrik Johansson	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen registrerat nya stadgar samt köpt andelar i Riksbyggens intresseförening. I övrigt 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 68 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 69 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3 % från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 974 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 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Dokument-ID 092221155575766150 46 Signerat FD, OT, SS, CJ, LGS, PL, FH

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	3 921	3 739	3 463	3 288	3 202
Resultat efter finansiella poster*	919	685	440	350	271
Soliditet %*	47	46	45	44	44
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	98	97	99	99	99
Årsavgift kr/kvm för bostadsrätt	974	927	859	818	818
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt* (inkl IMD el)	1 031	981	912	866	842
Energikostnad kr/kvm*	267	245	223	196	196
Sparande kr/kvm*	392	367	333	363	287
Skuldsättning kr/kvm*	6 896	7 022	7 148	7 079	7 201
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 896	7 022	7 148	7 079	7 201
Räntekänslighet %*	6,7	7,2	7,8	8,4	8,8

* 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.

Dokument-ID 092221155575766150 46 Signerat FD, OT, SS, CJ, LGS, PL, FH

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

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	21 940 000	0	0	1 032 864	−102 723	684 825
Disposition enl. årsstämmobeslut					684 825	−684 825
Reservering underhållsfond				586 000	−586 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				−27 750	27 750	
Årets resultat						919 017
Vid årets slut	**21 940 000**	**0**	**0**	**1 591 114**	**23 852**	**919 017**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	582 102
Årets resultat	919 017
Årets fondreservering enligt budget	−586 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	27 750
Summa	**942 869**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	**942 869**

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

Dokument-ID 092221155575766150 46 Signerat FD, OT, SS, CJ, LGS, PL, FH

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 920 799	3 738 696
Övriga rörelseintäkter	Not 3	61 797	63 715
Summa rörelseintäkter		**3 982 596**	**3 802 411**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−1 765 841	−1 936 396
Övriga externa kostnader	Not 5	−398 776	−355 171
Personalkostnader	Not 6	−118 764	−124 849
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−528 916	−528 916
Summa rörelsekostnader		**−2 812 296**	**−2 945 332**
Rörelseresultat		**1 170 300**	**857 079**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	5 327	2 230
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	45 130	35 561
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	−301 740	−210 045
Summa finansiella poster		**−251 283**	**−172 254**
Resultat efter finansiella poster		**919 017**	**684 825**
Årets resultat		**919 017**	**684 825**

Dokument-ID 092221155575766150 46 Signerat FD, OT, SS, CJ, LGS, PL, FH

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	46 596 866	47 084 545
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	259 619	300 855
Summa materiella anläggningstillgångar		**46 856 485**	**47 385 400**
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	28 000	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		**28 000**	**0**
Summa anläggningstillgångar		**46 884 485**	**47 385 400**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 14	124 710	123 214
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	122 729	148 083
Summa kortfristiga fordringar		**247 439**	**271 297**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	4 405 728	3 156 957
Summa kassa och bank		**4 405 728**	**3 156 957**
Summa omsättningstillgångar		**4 653 167**	**3 428 254**
Summa tillgångar		**51 537 652**	**50 813 654**

Dokument-ID 092221155575766150 46 Signerat FD, OT, SS, CJ, LGS, PL, FH

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 940 000	21 940 000
Fond för yttre underhåll		1 591 114	1 032 864
Summa bundet eget kapital		**23 531 114**	**22 972 864**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		23 852	−102 723
Årets resultat		919 017	684 825
Summa fritt eget kapital		**942 869**	**582 102**
Summa eget kapital		**24 473 983**	**23 554 966**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	0	0
Summa långfristiga skulder		**0**	**0**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	25 976 250	26 451 250
Leverantörsskulder	Not 18	235 710	104 006
Skatteskulder	Not 19	187 824	182 311
Övriga skulder	Not 20	720	720
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	663 165	520 401
Summa kortfristiga skulder		**27 063 669**	**27 258 688**
Summa eget kapital och skulder		**51 537 652**	**50 813 654**

Dokument-ID 092221155575766150 46 Signerat FD, OT, SS, CJ, LGS, PL, TH

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 170 300	857 079
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	528 916	528 916
Utdelningar	5 327	2 230
	1 704 543	**1 388 225**
Erhållen ränta	45 130	35 561
Erlagd ränta	−301 740	−210 045
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 447 933**	**1 213 741**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	22 195	−34 083
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	281 643	−56 465
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 751 771**	**1 123 193**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	−28 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**−28 000**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−475 000	−475 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−475 000**	**−475 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 248 771	648 193
Likvida medel vid årets början	3 156 957	2 508 764
Likvida medel vid årets slut	4 405 728	3 156 957

Dokument-ID 092221155575766150 46 Signerat FD, OT, SS, CJ, LGS, PL, FH

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

Årsavgiften är satt för att täcka löpande kostnader för fastigheten: drift (bl.a. vatten, värme, fastighetsel, sophantering, försäkring, reparationer/underhåll), förvaltningsavtal, styrelsearvoden och räntor.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Passagesystem	Linjär	10
IMD	Linjär	10
Laddboxar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 669 780	3 495 072
Hyror, bostäder	13 626	15 726
Elavgifter	219 420	211 374
Övriga lokalintäkter	4 350	3 800
Övriga ersättningar	13 629	12 730
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−6	−6
Summa nettoomsättning	**3 920 799**	**3 738 696**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	66 393	240
Försäkringsersättning LF (brandskada)*	−4 596	63 475
Summa övriga rörelseintäkter	**61 797**	**63 715**

*Negativ intäkt år 2025 pga. för högt periodiserat belopp år 2024

Dokument-ID 092221155575766150 46 Signerat FD, OT, SS, CJ, LGS, PL, FH

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	−27 750	−169 998
Reparationer	−168 794	−89 750
Självrisk	0	−65 913
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−94 497	−91 280
Försäkringspremier	−44 561	−38 982
Kabel- och digital-TV	−86 389	−86 988
Systematiskt brandskyddsarbete	−4 138	−5 759
Serviceavtal	−36 109	−11 999
Obligatoriska besiktningar	−9 789	−74 122
Övriga utgifter, köpta tjänster	−4 542	−9 707
Snö- och halkbekämpning	−66 066	−101 041
Statuskontroll	−2 560	0
Drift och förbrukning, övrigt	−4 878	−24 123
Förbrukningsinventarier	−5 984	−16 907
Vatten	−224 869	−225 791
Fastighetsel	−531 000	−465 025
Uppvärmning	−249 605	−233 652
Sophantering och återvinning	−70 428	−74 085
Förvaltningsarvode drift	−133 881	−151 275
Summa driftskostnader	**−1 765 841**	**−1 936 396**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	−236 962	−230 104
Lokalkostnader	0	−1 000
IT-kostnader	−25 676	−23 698
Självrisker	−58 800	0
Arvode, yrkesrevisorer	−36 891	−37 481
Övriga förvaltningskostnader	−23 618	−45 410
Kreditupplysningar	0	−170
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−8 232	−10 601
Kontorsmateriel	−2 297	0
Tidskrifter och facklitteratur	0	−1 537
Bankkostnader	−5 661	−5 170
Övriga externa kostnader	−639	0
Summa övriga externa kostnader	**−398 776**	**−355 171**

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	−100 000	−95 000
Övriga kostnadsersättningar	−408	0
Sociala kostnader	−18 356	−29 849
Summa personalkostnader	**−118 764**	**−124 849**

Dokument-ID 092221155575766150 46 Signerat FD, OT, SS, CJ, LGS, PL, FH

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	−487 679	−487 679
Avskrivning Installationer	−41 237	−41 237
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**−528 916**	**−528 916**

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Återbäring LF	5 327	2 230
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	**5 327**	**2 230**

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	45 117	34 795
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	65
Övriga ränteintäkter	13	701
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**45 130**	**35 561**

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	−301 431	−200 618
Övriga räntekostnader	−309	−9 427
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−301 740**	**−210 045**

Dokument ID 092221155575766150l6 Signerat FD, OT, SS, CJ, LGS, PL, FH

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	50 596 662	50 596 662
Mark	6 113 338	6 113 338
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**56 710 000**	**56 710 000**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−9 625 455	−9 137 777
	−9 625 455	**−9 137 777**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−487 679	−487 679
	−487 679	**−487 679**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−10 113 134**	**−9 625 455**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**46 596 866**	**47 084 545**
Taxeringsvärden		
Bostäder	57 600 000	55 200 000
Totalt taxeringsvärde	**57 600 000**	**55 200 000**
varav byggnader	*49 000 000*	*47 000 000*
varav mark	*8 600 000*	*8 200 000*

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Installationer	412 369	412 369
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**412 369**	**412 369**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	−111 513	−70 277
	−111 513	**−70 277**
Årets avskrivningar		
Installationer	−41 237	−41 236
Ackumulerade avskrivningar		
Installationer	−152 750	−111 513
Restvärde enligt plan vid årets slut	**259 619**	**300 856**

Dokument-ID 092221155575766150 46 Signerat FD, OT, SS, CJ, LGS, PL, FH

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-12-31	2024-12-31
56 st garantikapitalbevis á 500 kr i intresseförening Riksbyggen	28 000	0
Summa aktier och andelar i intresseföretag	**28 000**	**0**

Not 14 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	123 303	121 552
Momsfordringar	1 407	1 662
Summa övriga fordringar	**124 710**	**123 214**

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	22 731	12 415
Förutbetalda försäkringspremier	7 590	6 612
Förutbetalda driftkostnader	12 956	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	59 375	57 324
Förutbetald renhållning	1 819	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	12 431
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 258	59 300
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**122 729**	**148 083**

Not 16 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	2 504 001	1 531 442
Företagskonto	893 974	757 031
Transaktionskonto	1 007 754	868 484
Summa kassa och bank	**4 405 728**	**3 156 957**

Dokument-ID 092221155575761501 6 Signerat FD, OT, SS, CJ, LGS, PL, FH

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	25 976 250	26 451 250
Nästa års omsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	−25 501 250	−25 976 250
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−475 000	−475 000
Långfristig skuld vid årets slut	**0**	**0**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
DANSKE BANK	2,35%	2026-09-30	26 451 250,00	0,00	475 000,00	25 976 250,00
Summa			**26 451 250,00**	**0,00**	**475 000,00**	**25 976 250,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 475 000kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.
Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Danske Banks lån om 25 501 250 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 18 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	128 986	104 006
Ej reskontraförda leverantörsskulder	106 724	0
Summa leverantörsskulder	**235 710**	**104 006**

Not 19 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	91 280	91 031
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	96 544	91 280
Summa skatteskulder	**187 824**	**182 311**

Not 20 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Avräkning hyror och avgifter	720	720
Summa övriga skulder	**720**	**720**

Dokument-ID 092221155575766150 46 Signerat FD, OT, SS, CJ, LGS, PL, FH

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	24 103	25 450
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	66 606	9 983
Upplupna elkostnader	63 123	61 561
Upplupna värmekostnader	33 700	33 286
Upplupna kostnader för renhållning	438	5 826
Upplupna revisionsarvoden	35 000	33 000
Upplupna styrelsearvoden	98 500	99 399
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 623	27 508
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	334 071	224 388
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**663 165**	**520 401**

Not Ställda säkerheter	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Fastighetsinteckningar	34 770 000	34 770 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har styrelsen beslutat att föreningen ska övergå från redovisningsregelverket K2 till K3. Övergången innebär att föreningen enligt nya regler kommer att tillämpa komponentavskrivningar vilket är en mer detaljerad redovisning av byggnaden.

Dokument-ID 092221155575766150 46 Signerat FD, OT, SS, CJ, LGS, PL, FH

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-22

Värnamo, enligt befattningshavarnas digitala signaturer

Fredrik Dahlstedt	Olle Torstensson
Sven Strömberg	Charlotte Jacobsson
Lars Göran Svensson	Pernilla Lindh

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt min digitala signatur

Fredrik Hedqvist
Auktoriserad revisor, Revenans AB

Dokument-ID 092221155575766150 16 Signerat FD, OT, SS, CJ, LGS, PL, FH

Verifikat

Dokument-ID 09222115557576615046

Dokument

Årsredovisning 2025 FF 215318
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2026-04-28 09:06:44 CEST (+0200) av Helena Carlsson (HC)
Färdigställt 2026-04-28 14:26:03 CEST (+0200)

Initierare

Helena Carlsson (HC)
Riksbyggen
helena.carlsson@riksbyggen.se

Signerare

Fredrik Dahlstedt (FD)
daahlstedt@gmail.com
Signerade 2026-04-28 09:12:24 CEST (+0200)

Olle Torstensson (OT)
olle.tnt@gmail.com
Signerade 2026-04-28 09:16:06 CEST (+0200)

Sven Strömberg (SS)
stromberg.sv@gmail.com
Signerade 2026-04-28 09:52:40 CEST (+0200)

Charlotte Jacobsson (CJ)
charlottejacobsson@live.se
Signerade 2026-04-28 12:34:59 CEST (+0200)

Lars Göran Svensson (LGS)
lars-g.svensson@hotmail.com
Signerade 2026-04-28 10:49:47 CEST (+0200)

Pernilla Lindh (PL)
pernilla.lindh@riksbyggen.se
Signerade 2026-04-28 13:08:46 CEST (+0200)

Fredrik Hedqvist (FH)
fredrik@revenans.se
Signerade 2026-04-28 14:26:03 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat 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

REVENANS

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Nya Högåkra, org.nr 769610-4228

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Nya Högåkra för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Nya Högåkra för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Bredaryd dag som framgår av min elektroniska underskrift

Fredrik Hedqvist
Auktoriserad revisor

Diffinder

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Diffinder. Undertecknarnas identitet har lagrats och framgår nedan.

"Min signatur bekräftar innehållet inklusive datum i revisionsberättelsen hos Diffinder"

BankID

Fredrik Hedqvist
Auktoriserad revisor

ID: 19781025xxxx
IP: 31.208.xxx.xxx

2026-04-28 12:25:42 UTC

Dokumentidentitet i Diffinder: 019dd40c-cad4-717a-82c7-91002dfaf4c2

Detta dokument är digitalt signerat genom Diffinder. All information i dokumentet är säkrad och validerad genom originaldokumentets hashvärde. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är för framtida validering innesluten i denna PDF.

Den kryptografiska informationen i detta dokument kan verifieras genom att använda Diffinders validator som finns på https://www.diffinder.se/document-validation.

Riksbyggen Bostadsrättsförening Nya Högåkra

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Nya Högåkra 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

Riksbyggen
Rum för hela livet

Dokument-ID 092221155575766150 46
Signerat FD, OT, SS, CJ, LGS, PL, FH