
Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Vita Höja
Org nr: 7460008118

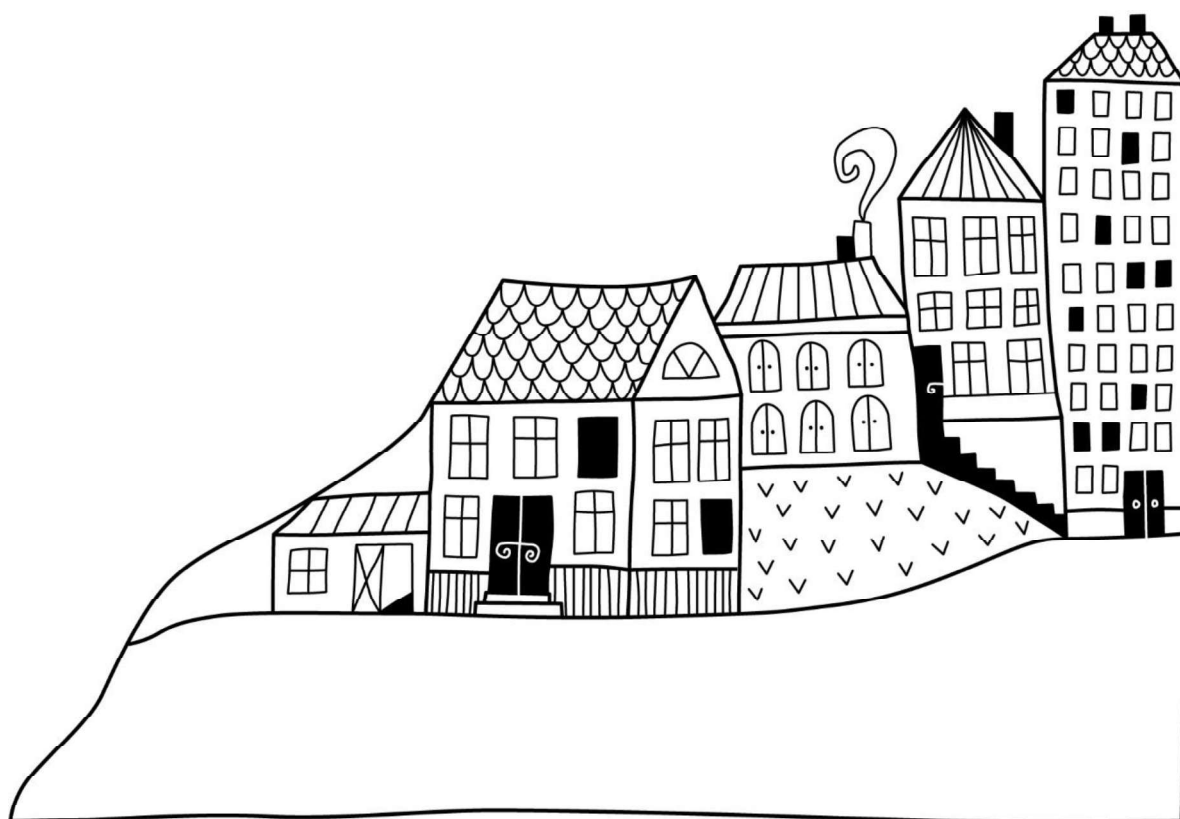
2025-01-01 – 2025-12-31





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Balansräkning.....	12
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Vita Höja får
härmed avge 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 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 1965-09-13. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1971-04-21 och nuvarande stadgar registrerades 2025-11-24.

Driftkostnaderna i föreningen har totalt sätt minskat jämfört med föregående år beroende på att de klimatsmarta investeringarna inneburit lägre kostnader för el och värme samtidigt som kostnaderna för vatten och renhållning ökat. Räntekostnaderna har ökat p.g.a. föreningen lånat till gjorda investeringar. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 21% till 12%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 4 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 2 910 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 499 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Karolinen 1, Knekten 1-4 i Malmö Kommun. På fastigheterna finns 6 byggnader med 324 lägenheter samt ett butikscentrum uppförda. Byggnaderna är uppförda 1969.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	5	
Antal garage	120	

Total tomtarea	45 353 m ²
Bostäder bostadsrätt	25 193 m ²
Total bostadsarea	25 193 m ²
Lokaler bostadsrätt	1 247 m ²
Total lokalarea	1 247 m ²

Årets taxeringsvärde	294 775 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	274 775 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Riksbyggens Bostadsrättsföreningar i Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Kone Hissar	Hisservice
Security Assistance	Bevakning
Com Hem	Kabel-TV
E-ON	Fjärrvärme
Luleå Energi	El
Envac	Sopsugmaskin

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 1 289 tkr och planerat underhåll för 1 658 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmissigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar. Underhållskostnaden nedan anges antingen som den beräknade eviga genomsnittliga årliga kostnaden, eller som en specifik periods beräknade underhållskostnader.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 7 077 tkr per år (268 kr/m²). Av detta är 611 tkr/år är att betrakta som planerat underhåll och 6 466 tkr/år är att betrakta som ersättningsinvesteringar i de komponenter föreningens anläggningar består av. För att se till föreningens långsiktiga underhållsbehov avseende även ersättningsinvesteringar i komponenterna, genomförs ett indirekt sparande genom amorteringar av föreningens lån, avskrivningar av fastighetens värde. Ett positivt kassaflöde kommer även på sikt att öka föreningens förmåga att finansiera ersättningsinvesteringar med egna medel. Till fond för yttre underhåll har ingen avsättnings skett då det avsättning till yttre fond minskar i K3 och 25 264 867 kr finns redan i fonden vilket anses tillräckligt enligt nuvarande underhållsplan. Under året har 1 657 914 kr av yttre fond tagits i anspråk för utfört underhåll under året.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
VVS	2015	
Värmesystem	2015	
Fasader	2015	
Relining	2016-2017	
Tappvatten	2016-2017	
Relining	2018	
Led beslysning	2019-2020	
Spolning stammar	2021	
IMD	2022	
RB-Connect	2024	
Solceller	2025	
Tak	2025	
Värmepumpar	2025	

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen,	1 154 464
Installationer	479 720
Huskropp utvändigt	23 731

Planerat underhåll	År	Kommentar
Hissar	2027	
El	2029	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mikael Hertzman-Ericson	Ordförande	2026
Monica Lindh	Sekreterare	2026
Peter Persson	Vice ordförande	2027
Tommy Svensson	Ledamot	2026
Lena Runvik	Ledamot	2026
Anel Halak	Ledamot	2026
Per Lundahl	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marcus Severin	Suppleant	2026
Niklas Larsson	Suppleant	2027
Connie Larsen	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Faktor AB	Auktoriserad revisor	2026
Samir Beciri	Förtroendevald revisor	2026
Fredrik Andersson	Revisor suppelant	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Fredrik Andersson	2026
Sandra Lindgren	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen bytt redovisningsprinciper till K3. Föreningen har gjort stora underåll som nya tak, investerat i solceller och värmepumpar på höghusens tak. Dessa investeringar kommer att minska byggnadernas energikostnader.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 424 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 43 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 42 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 425 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 20 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4,0 % från och med 2026-01-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 948 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 36 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 26 st.)

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Följande aktiviteter är genomförda. - Solceller och värmepumpar är installerade.- Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft.

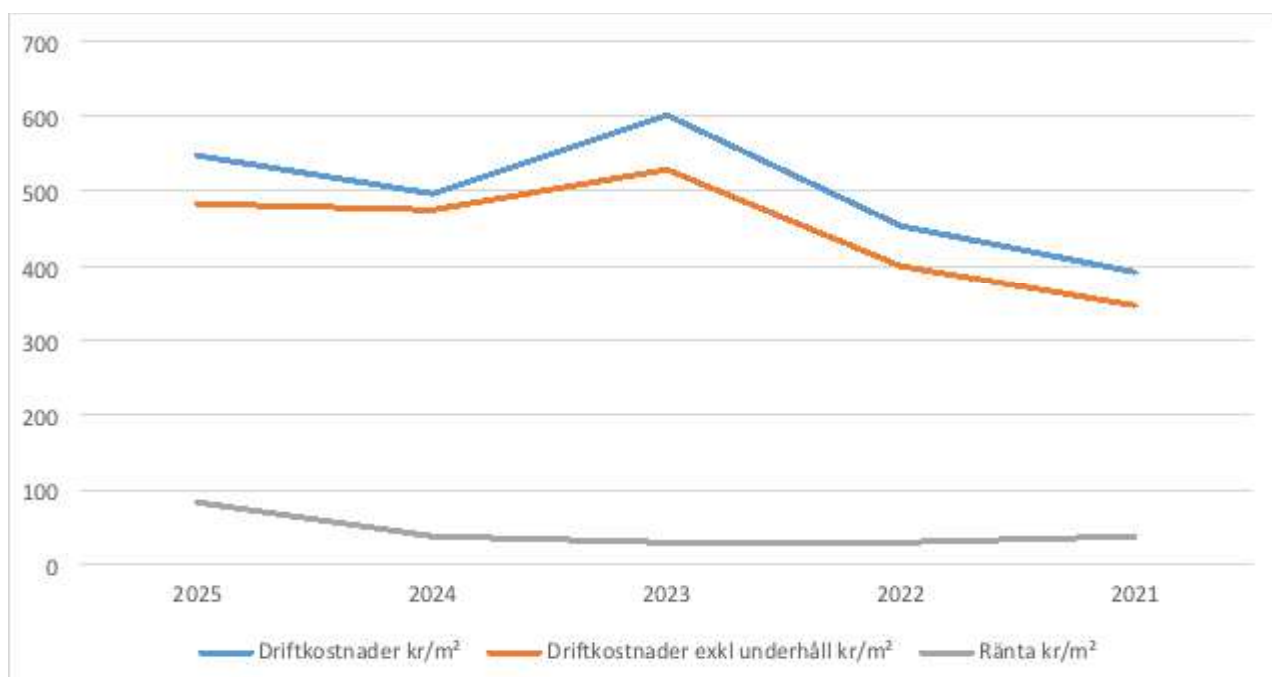
Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser. - Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning. - Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar. - Dessutom har föreningen beslutat sig för att genomföra.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	25 751	25 566	21 839	19 819	18 806
Rörelsens intäkter	25 835	25 570	22 278	19 893	19 059
Resultat efter finansiella poster*	-1 644	3 508	-1 302	1 104	1 751
Årets resultat	-1 644	3 508	-1 302	1 104	1 751
Resultat exkl avskrivningar	1 266	4 679	-132	2 274	3 040
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	1 266	-1 733	-7 160	-4 432	-2 488
Balansomslutning	73 818	60 699	31 673	34 785	35 988
Årets kassaflöde	-5 658	6 829	-3 725	-306	1 523
Soliditet %*	-60	-71	-147	-130	-129
Likviditet %	12	21	30	112	113
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	97	97	95	96	95
Avgifts- hyresbortfall %	0,9	0,9	1,4	2,3	2,4
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	948	943	802	725	687
Driftkostnader kr/kvm	545	495	600	452	390
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	483	475	528	400	346
Energikostnad kr/kvm*	241	272	274	213	178
Underhållsfond kr/kvm	893	956	733	539	338
Reservering till underhållsfond kr/kvm	-	243	266	254	209
Sparande kr/kvm*	159	197	67	139	159
Ränta kr/kvm	82	38	28	29	36
Skuldsättning kr/kvm*	4 213	3 554	2 697	2 785	2 874
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 213	3 554	2 697	2 785	2 874
Räntekänslighet %*	4,4	3,8	3,4	3,8	4,2

* obligatoriska nyckeltal



Årets förlust

Årets resultat är lägre än föregående år då föreningens avskrivningar har ökat som en följd av att föreningen gjort stora investeringar samtidigt som föreningen bytt regelverk till K3 vilket också ökat avskrivningstakten på befintliga anläggningstillgångar. Föreningen har även gjort en utrangering av de gamla taken vilket har inneburit en realisationsförlust i resultatet på över 1 miljon.

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Fritt

Eget kapital i kr	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 785 263	25 264 867	-73 497 853	3 508 171
Disposition enl. årsstämmobeslut			3 508 171	-3 508 171
Reservering underhållsfond		0	0	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 657 914	1 657 914	
Årets resultat				-1 643 536
Vid årets slut	1 785 263	23 606 953	-68 331 768	-1 643 536

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-69 989 683
Årets resultat	-1 643 536
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 657 914
Summa	-69 975 304

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 69 975 304**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	25 750 786	25 566 472
Övriga rörelseintäkter	Not 3	84 647	3 225
Summa		25 835 433	25 569 697
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-14 406 966	-13 095 865
Övriga externa kostnader	Not 5	-6 330 430	-5 946 367
Personalkostnader	Not 6	-340 823	-317 176
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 909 738	-1 170 333
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-1 051 310	0
Summa rörelsekostnader		-25 039 267	-20 529 742
Rörelseresultat		796 166	5 039 955
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	13 043	27 115
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-2 452 745	-1 558 899
Summa finansiella poster		-2 439 702	-1 531 784
Resultat efter finansiella poster		-1 643 536	3 508 171
Årets resultat		-1 643 536	3 508 171

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	62 768 679	19 169 321
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	25 032 402
Summa materiella anläggningstillgångar		62 768 679	44 201 723
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 14	3 424 000	3 424 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 424 000	3 424 000
Summa anläggningstillgångar		66 192 679	47 625 723
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	-42 480	-73 151
Övriga fordringar	Not 16	1 984	1 795
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	2 356 201	2 176 211
Summa kortfristiga fordringar		2 315 705	2 104 855
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	5 309 959	10 968 335
Summa kassa och bank		5 309 959	10 968 335
Summa omsättningstillgångar		7 625 664	13 073 190
Summa tillgångar		73 818 343	60 698 912

Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	1 785 263	1 785 263	
Fond för yttre underhåll	23 606 953	25 264 867	
Summa bundet eget kapital	25 392 216	27 050 130	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-68 331 768	-73 497 853	
Årets resultat	-1 643 536	3 508 171	
Summa fritt eget kapital	-69 975 304	-69 989 683	
Summa eget kapital	-44 583 088	-42 939 552	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	52 104 120	42 071 067
Summa långfristiga skulder		52 104 120	42 071 067
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	59 527 409	51 898 702
Leverantörsskulder	Not 20	2 723 067	6 272 501
Skatteskulder	Not 21	65 590	39 985
Övriga skulder	Not 22	846 546	962 349
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	3 134 699	2 393 860
Summa kortfristiga skulder		66 297 311	61 567 398
Summa eget kapital och skulder		73 818 343	60 698 912

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	796 166	5 039 955
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 909 738	1 170 333
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	1 051 310	
	4 757 215	6 210 288
Erhållen ränta	13 043	27 115
Erlagd ränta	-2 281 646	-1 558 899
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 488 612	4 678 504
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-210 850	142 128
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-2 836 905	2 856 280
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-559 144	7 676 912
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-22 528 004	-23 510 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-22 528 005	-23 510 000
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-2 243 522	-2 338 240
Upptagna lån	19 672 295	25 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	17 428 773	22 661 760
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-5 658 376	6 828 672
Likvida medel vid årets början	10 968 335	4 139 663
Likvida medel vid årets slut	5 309 959	10 968 335
Kassa och Bank BR	5 309 959	10 968 335

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Detta är första året som redovisning sker enligt K3. Konverteringsbalansen är gjord per 2024-09-01 och redovisningen enligt K3 har gjorts för hela räkenskapsåret. I enlighet med lätttnadsregler i handledning för konvertering till K3 så behöver föreningen inte räkna om jämförelsetalen vilket föreningen har tillämpat. Därav kan det finnas avvikelser mot föregående år med anledning av nya redovisningsregler. Förklaring är gjord i förekommande fall så det skall framgå så tydligt som möjligt att avvikelse finns.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar 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	Antal år
Byggnader stomme & grund	Linjär	120
Byggnad Stamledning VA	Linjär	45
Byggnad Stamledning värme	Linjär	60
Byggnad Tak	Linjär	20
Byggnad Fönster	Linjär	50
Byggnad Fasad	Linjär	50
Byggnad El	Linjär	50
Byggnad Balkong	Linjär	40
Byggnad Solceller	Linjär	20
Byggnad Värmepumpar	Linjär	20
Byggnad Ventilation	Linjär	45
Byggnad Hiss	Linjär	35
Byggnad Entréer	Linjär	50
Byggnad inre ytskikt	Linjär	30
Inventarier	Linjär	5-10

Markvärdet 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	20 046 144	20 046 144
Årsavgifter, lokaler	1 403 868	1 289 054
Hyror, bostäder	173 340	180 780
Hyror, lokaler	17 972	17 770
Hyror, garage	271 274	270 766
Hyror, p-platser	172 800	172 800
Hyror, övriga	189 349	187 227
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 500	-1 440
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-7 090	-2 070
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-176 076	-176 510
Hyses- och avgiftsbortfall, övrigt	-52 488	-52 488
Bränsleavgifter, bostäder	2 575 920	2 575 920
Elavgifter	1 028 034	1 008 678
Övriga avgifter	16 600	3 300
Övriga ersättningar	92 656	46 586
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-17	-45
Summa nettoomsättning	25 750 786	25 566 472

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	84 647	3 225
Summa övriga rörelseintäkter	84 647	3 225

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Underhåll	-1 657 914	-526 978
Reparationer	-1 288 932	-793 766
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-626 326	-595 870
Försäkringspremier	-541 106	-483 130
Kabel- och digital-TV	-599 441	-613 149
Återbäring från Riksbyggen	18 400	6 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-57 313	-50 134
Serviceavtal	-804 155	-749 937
Obligatoriska besiktningar	-457 371	-287 636
Bevakningskostnader	-230 684	-255 287
Snö- och halkbekämpning	-189 493	-132 726
Statuskontroll	-73 263	-42 988
Drift och förbrukning, övrigt	-4 582	-8 713
Förbrukningsinventarier	-369 813	-251 904
Fordons- och maskinkostnader	-15 508	0
Vatten	-1 429 211	-1 323 755
Fastighetsel	-2 266 198	-2 556 164
Uppvärmning	-2 678 458	-3 322 770
Sophantering och återvinning	-684 136	-612 786
Förvaltningsarvode drift	-451 463	-494 472
Summa driftskostnader	-14 406 966	-13 095 865

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-5 904 686	-5 594 708
Lokalkostnader	-3 250	0
Annonsering och reklam	-8 500	0
IT-kostnader	-12 386	-4 958
Övriga riskkostnader	0	-8 671
Arvode, yrkesrevisorer	-30 000	-22 500
Övriga förvaltningskostnader	-139 104	-156 640
Kreditupplysningar	-32 367	-23 401
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-115 707	-59 884
Representation	-5 760	-3 500
Kontorsmateriel	-15 113	-36 741
Telefon och porto	-77	-1 344
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-346
Medlems- och föreningsavgifter	-13 608	-13 608
Konsultarvoden	0	-12 388
Bankkostnader	-7 612	-7 679
Övriga externa kostnader	-42 260	0
Summa övriga externa kostnader	-6 330 430	-5 946 367

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-241 800	-228 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-29 000	-28 000
Övriga personalkostnader	-600	0
Sociala kostnader	-69 423	-60 576
Summa personalkostnader	-340 823	-317 176

Medelantalet anställda har under året varit X personer.

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 909 738	-370 031
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-800 303
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 909 738	-1 170 333

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-1 051 310	0
Summa övriga rörelsekostnader	-1 051 310	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	11 843	22 434
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 011	3 564
Övriga ränteintäkter	189	1 117
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13 043	27 115

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-2 395 493	-1 004 592
Övriga räntekostnader	-44	-12 762
Övriga finansiella kostnader	-57 208	-541 545
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-2 452 745	-1 558 899

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	24 545 367	24 545 367
Mark	1 336 170	1 336 170
Tillkommande utgifter	36 680 545	36 680 545
	62 562 082	62 562 082
Årets omklassificering		
Byggnader	47 560 407	0
	47 560 407	0
Utrangeringar och omfördelning		
Utrangering tillkommande utgifter K3	-3 609 425	0
Omfördelning tillkommande utgifter K3	-36 680 545	0
Omfördelning byggnader K3	36 680 545	0
Summa omklassificering och utrangering	106 513 064	62 562 082
Ansk. värde efter aktivering, omklassificering, omdörelning, utrangering		
Byggnader	105 176 894	24 545 367
Mark	1 336 170	1 336 170
Tillkommande utgifter	0	36 680 545
	106 513 064	62 562 082
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-15 235 919	-14 865 888
Tillkommande utgifter	-28 156 842	-27 356 539
	-43 392 761	-42 222 427
Årets avskrivningar, omfördelning och utrangeringar		
Årets avskrivning byggnader	-2 909 738	-370 031
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	-800 303
Årets omklassificering tillkommande utgifter K3	-28 156 842	0
Årets omklassificering byggnader K3	28 156 842	0
Årets utrangering tillkommande utgifter K3	2 558 115	0
	-351 623	-1 170 334
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-43 744 384	-43 392 761
Varav		
Byggnader	61 432 509	9 309 448
Mark	1 336 170	1 336 170
Tillkommande utgifter	0	8 523 702
Taxeringsvärden		
Bostäder	288 000 000	268 000 000
Lokaler	6 775 000	6 775 000

Totalt taxeringsvärde	294 775 000	274 775 000
<i>varav byggnader</i>	<i>231 000 000</i>	<i>204 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>63 775 000</i>	<i>70 775 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	421 468	421 468
	1 187 500	1 187 500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 608 968	1 608 968
Årets avskrivningar		
Installationer	0	0
	0	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 608 968	-1 608 968
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-12-31	2024-12-31
Pågående ny- och ombyggnation vid årets början	25 032 402	1 522 402
Årets inköp av solceller, energi och värmeoptimering	22 528 005	23 510 000
Aktivering av tak, solceller, energi och värmeoptimering	-47 560 407	0
Vid årets slut	0	25 032 402

Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Andelar Riksbyggen Intresseförening	3 424 000	3 424 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	3 424 000	3 424 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-54 102	-73 151
Kundfordringar	11 622	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-42 480	-73 151

Not 16 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 984	1 795
Summa övriga fordringar	1 984	1 795

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	576 742	541 106
Förutbetalda driftkostnader	19 358	27 727
Förutbetalt förvaltningsarvode	1 502 864	1 450 551
Förutbetald kabel-tv-avgift	161 082	147 885
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	3 578	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	92 577	8 943
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 356 201	2 176 211

Not 18 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	858 055	881 827
Transaktionskonto	4 451 904	10 086 508
Summa kassa och bank	5 309 959	10 968 335

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	111 631 529	93 969 769
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 049 859	-866 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder	-58 477 550	-51 032 702
Långfristig skuld vid årets slut	52 104 120	42 071 067

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,88%	2025-03-28	12 124 024,00	-11 839 870,00	284 154,00	0,00
SWEDBANK	0,93%	2025-06-18	12 529 000,00	-12 310 000,00	219 000,00	0,00
SWEDBANK	1,10%	2025-09-25	1 379 678,00	-1 342 832,00	36 846,00	0,00
SWEDBANK	2,36%	2026-01-28	5 000 000,00	-5 000 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	2,36%	2026-01-28	20 000 000,00	0,00	0,00	20 000 000,00
SWEDBANK	0,93%	2026-06-17	12 788 000,00	0,00	432 000,00	12 356 000,00
SWEDBANK	2,28%	2026-03-28	0,00	1 342 832,00	12 282,00	1 330 550,00
SWEDBANK	2,30%	2026-03-28	0,00	12 310 000,00	219 000,00	12 091 000,00
SWEDBANK	1,10%	2026-12-22	13 100 000,00	0,00	400 000,00	12 700 000,00
SWEDBANK	1,34%	2027-11-25	17 049 067,00	0,00	640 240,00	16 408 827,00
SWEDBANK	2,88%	2028-12-21	0,00	36 745 152,00	0,00	36 745 152,00
Summa			93 969 769,00	19 905 282,00	2 243 522,00	111 631 529,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera och omförhandla 59 527 409 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån i Swedbank på 59 527 409 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

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	1 820 150	6 210 157
Ej reskontraförda leverantörsskulder	902 918	62 344
Summa leverantörsskulder	2 723 067	6 272 501

Not 21 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	65 590	39 985
Summa skatteskulder	65 590	39 985

Not 22 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	169 884	0
Medlemmarnas reparationsfonder	683 921	728 881
Skuld för moms	-13 172	233 468
Clearing	5 913	0
Summa övriga skulder	846 546	962 349

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	146 938	208 826
Upplupna driftskostnader	41 423	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	9 939	0
Upplupna elkostnader	412 516	221 270
Upplupna vattenavgifter	122 575	110 771
Upplupna värmekostnader	208 373	469 942
Upplupna kostnader för renhållning	44 730	49 499
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 917	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	2 127 288	1 333 552
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 134 699	2 393 860

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	115 928 100	115 928 100

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-04-24

Årsredovisningen undertecknas enligt digital signatur

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Mikael Hertzman-Ericson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Monica Lind,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Peter Persson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Tommy Svensson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Lena Runvik,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Anel Halak,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Per Lundahl,

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt digital signatur
Faktor AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

Samir Beciri
Förtroendevald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557576570755

Dokument

Årsredovisning (38)

Huvuddokument

25 sidor

Startades 2026-04-27 16:45:47 CEST (+0200) av

Christoffer Werhof (CW)

Färdigställt 2026-05-04 16:25:27 CEST (+0200)

Initierare

Christoffer Werhof (CW)

Riksbyggen

christoffer.werhof@riksbyggen.se

Signerare

Anel Halak (AH)

RB Brf Vita Höja

anel_halak@yahoo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anel Halak"

Signerade 2026-04-27 17:12:03 CEST (+0200)

Lena Runvik (LR)

RB Brf Vita Höja

leru57@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LENA RUNVIK"

Signerade 2026-04-28 09:06:02 CEST (+0200)

Mikael Hertzman-Ericson (MH)

RB Brf Vita Höja

karolingatan@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan Mikael Hertzman-Ericson"

Signerade 2026-04-29 07:15:09 CEST (+0200)

Monica Lind (ML)

RB Brf Vita Höja

lind.monica45@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MONICA LIND"

Signerade 2026-04-30 06:57:55 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557576570755

Peter Persson (PP)
RB Brf Vita Höja
peter.persson@vitahoja.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan-
Inge Peter Persson"
Signerade 2026-04-28 15:36:33 CEST (+0200)

Tommy Svensson (TS)
RB Brf Vita Höja
svensson.tommy78@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TOMMY SVENSSON"
Signerade 2026-04-29 16:27:53 CEST (+0200)

Per Lundahl (PL)
RB Brf Vita Höja
per.lundahl@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER
LUNDAHL"
Signerade 2026-04-27 18:24:38 CEST (+0200)

Samir Beciri (SB)
RB Brf Vita Höja
samir.beciri@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SAMIR BECIRI"
Signerade 2026-04-30 13:47:44 CEST (+0200)

Håkan Ekstrand (HE)
Faktor AB
hakan.ekstrand@faktor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål
Håkan Andreas Ekstrand"
Signerade 2026-05-04 16:25:27 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557576570755

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>

