

# Årsredovisning

2020-09-01 – 2021-08-31

Riksbyggen  
Bostadsrättsförening  
Röda Höja

Org nr: 746000-8159



Penneo dokumentnyckel: EB6N4-05EYE-CXX0Y-IT4JG-BYHLA-TZEYZ





# Dagordning vid ordinarie årsstämma

- 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

## Ett stökigt, men produktivt år

Detta verksamhetsår har gått i renoveringens tecken. De projekt som påbörjades förra verksamhetsåret slutfördes nu, vilket innebär att vi har ett uppdaterat dagvattennät och toppmodern utrustning i våra värmecentraler. Efter det genomfördes en värmeinjustering. I samband med detta hittades och åtgärdades också många trasiga ventiler i våra radiatorer. Reliningen av avloppsledningarna påbörjades strax efter nyår och tappvattenrenoveringen smygstartade innan sommaren. Dessa projekt betar av gård efter gård. Det innebär att i skrivande stund har en del av er upplevt båda projekten, medan andra ännu inte påverkats annat än som åskådare. Det är alltså stora projekt som pågår under flera års tid, eftersom vi är en stor förening med många huskroppar.

Vi har också ett antal stökiga år framför oss med ytterligare renoveringar. Det är jobbigt och innebär uppoffringar för alla, men samtidigt är det åtgärder som behöver vidtas för att husen ska hålla och fungera som vi förväntar oss. Renoveringar och investeringar som förbättrar fastigheternas hållbarhet och funktion prioriteras först. Därefter kommer vi att lägga krut på att fräscha upp och göra fint. När det är färdigt kommer vi att ha fått välfungerande och fina fastigheter.

I kulisserna har det också skett en del arbete. Föreningen har sagt upp och genomfört en upphandling av fastighetsförvaltningen, vårt enskilt största avtal. Riksbyggen får förnyat förtroende som leverantör av denna tjänsten de kommande tre åren till 15% lägre kostnad för föreningen och med bättre villkor, bl a i form av tillgång till servicen på lokalkontoret på Höja centrum igen. Vi fick under året också ett positivt beslut från hyresnämnden gällande uteplatserna. Det fortsatta arbetet med denna fråga har dock fått stå tillbaka till förmån för andra uppgifter vi behövt prioritera, bl a upphandlingen av förvaltningsavtalet.

Även detta året har påverkats av coronapandemin. Vi har haft digitala styrelsemöten och årsstämman fick i sista stund planeras om från fysisk till att genomföras via poströstning. Det innebar ett mödosamt arbete, samtidigt som vi hade ett större deltagande än vi brukar ha på de fysiska stämmorna. Kanske en lärdom vi kan ta med oss in i framtiden och skapandet av Sveriges modernaste bostadsrättsförening?

Efter verksamhetsårets slut har vi äntligen så sakteliga kunnat börja återgå till lite mer vardagliga rutiner igen. Det innebär bl a att fritidskommitténs verksamhet har kommit igång igen med t ex resa till Tyskland och Ullared. Vi ser fram emot att kunna umgås med varandra igen på ett förnuftigt och säkert sätt.

Var rädda om er och väl mötta på årsstämman!



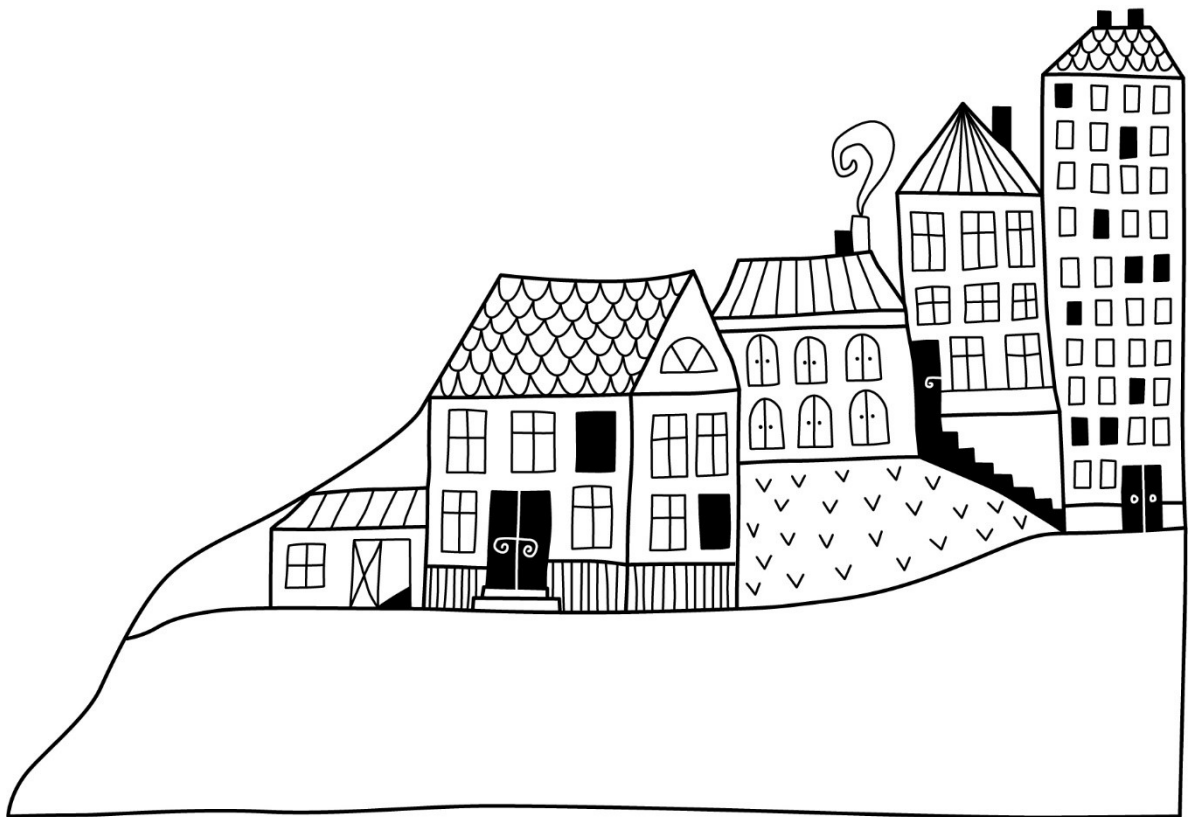
---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

## Bilagor

Styrelsens ord  
Revisionsberättelse  
Att bo i BRF  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Röda Höja får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret

2020-09-01 till 2021-08-31

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.

Nuvarande stadgar registrerades 2018-01-25.

Årets resultat är något lägre än föregående år på grund av högre drift- och avskrivningskostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år främst på grund av högre uppvärmningskostnader, extrakostnader för inköp av material till skyddsrum samt trädvård. Räntekostnaderna har minskat på grund av omsatta lån till lägre kostnadsränta.

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

### Likviditetsförändring

På grund av ett nytt revisionsutlåtande (RevU-18) ska alla lån som villkorsändras nästkommande verksamhetsår klassificeras som kortfristig skulder. Detta påverkar bland annat nyckeltalet för likviditet.

Riksbyggen Brf Röda höja omfattas av ovanstående då föreningen har 2 lån på 31,1 mkr som ska villkorsändras under perioden 2021-09-01 till 2022-08-31.

Föreningens likviditet har därmed förändras från 266 % till 67 %, där tidigare års likviditetsnyckeltal ej omfattades av detta krav.

Vid exkludering av ovanstående villkorsändring på 31,1 mkr från kortfristiga skulder blir förändringen av likviditet från 266 % till 343 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 910 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 517 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Musketören 1-3, Gardisten 1-2, Grenadjären 1-2 och Rosengård 130:127-129 i Malmö Kommun. På fastigheterna finns 26 byggnader med 366 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1967. Fastigheternas adress är Högatorpsvägen, Sergeantgatan och Höjagatan i Malmö.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsföräkringar.

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

### Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
54	210	78	24	366

### Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
7	127	295

Total tomtarea	82 000 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	32 202 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	262 m <sup>2</sup>

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 228 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	341 169 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	341 169 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,62 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra och Mellersta 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	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Kone AB	Portar
Tele 2	Kabel-TV
Infometric	IMD
Telenor	Bredband
Icopal Entreprenad AB	Inspektion och service av rökluckor
Ragn-Sells	Sophämtning
VA Syd	Vatten och sophämtning
Bixia	El
E.ON	Fjärrvärme och elnät
Electrolux	Service tvätt och tork
Bengtssons tvättmaskinservice	Tvättmedel



## Teknisk status

**Årets reparationer, underhåll och komponentinvesteringar:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador. Det utförs även planerat underhåll och återinvesteringar av byggnadskomponenter allt eftersom normala förslitningar sker. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 129 tkr, planerat underhåll för 239 tkr och investeringar av byggnadskomponenter för 8 522 tkr. Kostnader för underhållsåtgärder och komponentinvesteringar (investeringar av byggnadskomponenter) specificeras i avsnitten ”Årets utförda underhåll” och ”Årets utförda komponentinvesteringar”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning enligt K3-regelverket. Detta regelverk redovisar utbyte av byggnadskomponenter som investeringar och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen. Underhållsskötsel av dessa byggnadskomponenter under dess livslängd redovisas som underhåll. Föreningen sätter av till sin underhållsfond de medel som behövs för att finansiera framtida underhållsåtgärder (observera ej byte av byggnadskomponenter).

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll och komponentinvesteringar tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att för att kunna utföra det löpande underhållet på föreningens fastigheter.

Riksbyggen Brf Röda Höja har i sin underhållsplan kommande komponentinvesteringar på 210 Mkr (inkluderat pågående kostnader för avlopps- och tappvattensystem) under de kommande 10 åren. Föreningen aktiverar dessa komponenter genom avskrivning allteftersom de bytts ut.

Föreningen har ett underhållsbehov på sina byggnadskomponenter de närmsta 10 åren på 8,5 Mkr och för de närmsta 30 åren är dess summa 22,8 Mkr totalt. Föreningens underhållsfond ligger för närvarande på 30,8 Mkr. Då underhållsfonden överstiger sparad behov föreslår styrelsen att ej sätta av medel till föreningens underhållsfond för detta verksamhetsår.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll och investeringar.**

### Tidigare utfört underhåll\*

Beskrivning	År
Tvättstugeutrustning, belysning markytor och garage- och p-platser	2019-2020
Tvättstugor, belysning och uteplatser	2017-2018
IMD - individuell mätning av el	2016
Lekplatser	2015-2016
Byte av styrutrustning i värmecentraler	2015
LED-belysning	2014
Nyckel- och passersystem	2013
Garage och parkeringsplatser	2011
Fasader	2011-2013
Fönster inkl. PCB-sanering	2009
Miljöhus	2005

### Årets utförda komponentinvesteringar (i kr)

Beskrivning	Belopp
Utbyte av alla 7 stycken fjärrvärmecentraler	5 296 188
EB-metoden injustering	3 226 250

### Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen – Målning av lokal i källare	16 250
Installationer – Golvbrunnar	39 175
Huskropp utvändigt – Tegelbalkar och dörrar	166 730
Markytor - Lekplatser	17 220

### Pågående komponentinvesteringar

Beskrivning	År
Relining avloppsstammar	2021-2023
Stambyte vattenledningar	2021-2023

### Planerade komponentinvesteringar

Beskrivning	År
Tak och fasad	2023-2025
Stambyte elledningar	2026-2028

\* Föreningen övergick från K2- till K3-redovisning verksamhetsår 2019/2020. För K2 så redovisas byte av byggnadskomponenter som underhåll och ej i K3. Varpå redovisade underhållsåtgärder före verksamhetsår 2019/2020 avser både underhållsåtgärder på byggnadskomponenter och byte av byggnadskomponenter.

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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Utsedd av</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Jonas Lindgren	Ordförande	Stämman	2022
Renata Kovacevic	Sekreterare	Stämman	2022
Tomas Nyman	Vice ordförande	Stämman	2021
Mats Hansson	Ledamot	Stämman	2022
Barbro Follrud	Ledamot	Stämman	2021
Charlotte Jeppsson	Ledamot	Stämman	2021
Per Lundahl	Ledamot Riksbyggen	Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Utsedd av</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Anneli Schoszarczek	Suppleant	Stämman	Avgått
Gertrud Johnsson	Suppleant	Stämman	2021
Frank Fagerlund	Suppleant Riksbyggen	Riksbyggen	

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Utsedd av</b>
Ulf Wanås	Föreningsvald revisor	Stämman
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisionsfirma	Stämman

<b>Revisorssuppleant</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Utsedd av</b>
Bodil Junander	Suppleant till föreningsvald revisor	Stämman

<b>Valberedning</b>	<b>Utsedd av</b>
Margith Mortensen	Stämman
Paul Andersson	Stämman

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen investerat i nya fjärrvärmecentraler samt EB-metoden (system som ger jämnare och bättre inomhusklimat). Utöver detta har föreningen påbörjat relining av avloppstammar samt stambyte av vattenledningar.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 512 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 44 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 42 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 514 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2021-01-01 då avgifterna höjdes med 5,0 %.

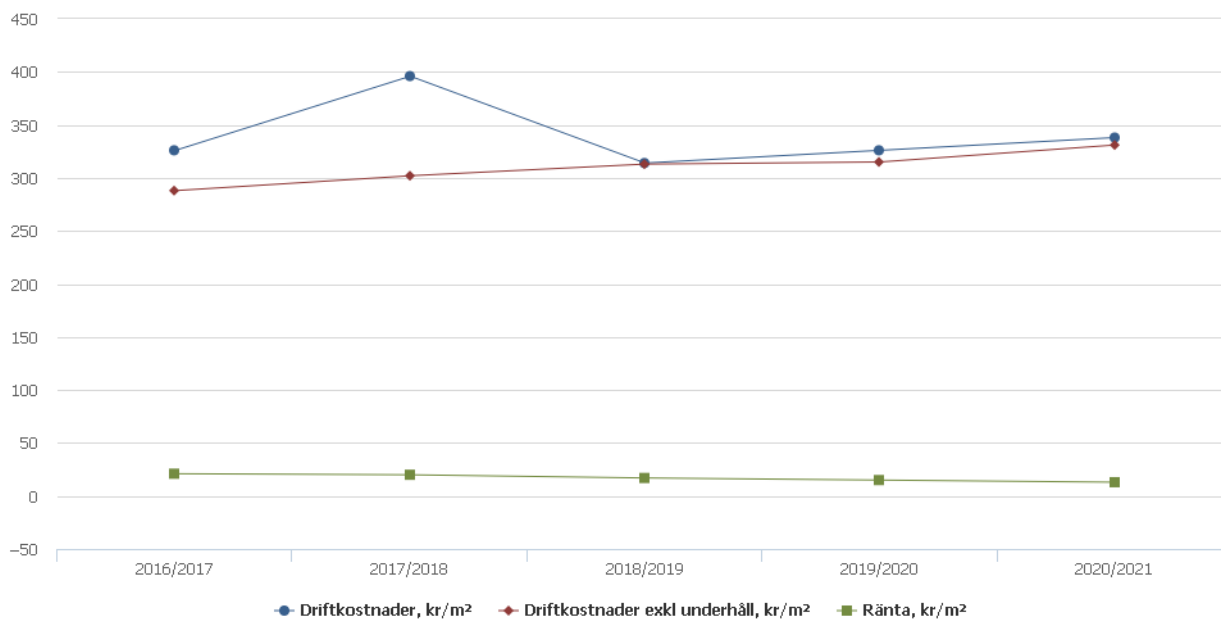
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 6,0 % från och med 2022-01-01.

Årsavgifterna 2021 uppgår i genomsnitt till 428 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 29 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 32 st.)

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Nettoomsättning	19 867	19 362	18 633	18 015	17 533
Resultat efter finansiella poster	1 607	2 133	2 143	-1 003	399
Årets resultat	1 607	2 133	2 143	-1 003	399
Resultat exklusive avskrivningar	3 517	3 785	3 657	523	1 951
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	3 517	3 785	-3 883	-6 962	-5 426
Avsättning till underhållsfond kr/m²	0	0	232	231	227
Balansomslutning	184 175	139 073	137 647	43 063	45 149
Kassaflöde, indirekt metod	24 969	956	1 652	-1 536	800
Soliditet %	56	73	72	7	9
Likviditet %	67	266	328	280	266
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	428	408	393	383	358
Bränsletillägg, kr/m²	131	131	131	131	129
Driftkostnader, kr/m²	338	326	314	396	326
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	331	315	313	302	288
Ränta, kr/m²	13	15	17	20	21
Underhållsfond, kr/m²	949	957	968	739	600
Lån, kr/m²	2 273	1 055	1 110	1 179	1 189

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** Soliditet beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

## 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	3 614 011	0	94 374 500	31 053 583	-29 593 636	2 133 454
Disposition enl. årsstämmobeslut					2 133 454	-2 133 454
Reservering underhållsfond				0	0	
Ianspråktagande av underhållsfond				-239 375	239 375	
Årets resultat						1 606 975
<b>Vid årets slut</b>	<b>3 614 011</b>	<b>0</b>	<b>94 374 500</b>	<b>30 814 208</b>	<b>-27 220 807</b>	<b>1 606 975</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-27 460 182
Årets resultat	1 606 975
Årets ianspråktagande av underhållsfond	239 375
<b>Summa</b>	<b>-25 613 832</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 25 613 832**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2020-09-01	2019-09-01
		2021-08-31	2020-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	19 866 634	19 362 187
Övriga rörelseintäkter	Not 3	111 965	150 474
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>19 978 599</b>	<b>19 512 661</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-10 984 726	-10 573 828
Övriga externa kostnader	Not 5	-4 792 683	-4 363 842
Personalkostnader	Not 6	-311 461	-300 887
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 910 283	-1 651 565
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-17 999 153</b>	<b>-16 890 122</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 979 446</b>	<b>2 622 539</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	52 704	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	15 283	8 023
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-440 458	-497 108
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-372 471</b>	<b>-489 085</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 606 975</b>	<b>2 133 454</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 606 975</b>	<b>2 133 454</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2021-08-31	2020-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	133 498 958	126 886 804
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	24 078 695	2 081 888
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>157 577 653</b>	<b>128 968 691</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	549 000	549 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>549 000</b>	<b>549 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>158 126 653</b>	<b>129 517 691</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	1 009	9 097
Övriga fordringar	Not 15	18 556	2 500
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	578 579	540 434
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>598 144</b>	<b>552 031</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	25 450 078	9 003 327
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>25 450 078</b>	<b>9 003 327</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>26 048 222</b>	<b>9 555 358</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>184 174 875</b>	<b>139 073 050</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2021-08-31	2020-08-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	3 614 011	3 614 011	
Uppskrivningsfond	94 374 500	94 374 500	
Fond för yttre underhåll	30 814 207	31 053 583	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>128 802 718</b>	<b>129 042 094</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-27 220 807	-29 593 636	
Årets resultat	1 606 975	2 133 454	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-25 613 832</b>	<b>-27 460 182</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>103 188 886</b>	<b>101 581 911</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	42 272 364	33 897 364
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>42 272 364</b>	<b>33 897 364</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	31 512 500	350 000
Leverantörsskulder	Not 19	5 161 566	1 326 902
Skatteskulder		38 358	57 052
Övriga skulder	Not 20	2 800	29 462
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 998 401	1 830 358
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>38 713 624</b>	<b>3 593 774</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>184 174 875</b>	<b>139 073 050</b>	

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2021-08-31	2020-08-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 606 975	2 133 454
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	1 910 283	1 651 565
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>3 517 258</b>	<b>3 785 019</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-46 113	-40 017
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	3 957 350	1 080 876
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>7 428 497</b>	<b>4 825 877</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i pågående byggnation	-21 996 808	-2 081 888
Investeringar i avslutad byggnation under verksamhetsåret	-8 522 438	0
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-30 519 245</b>	<b>-2 081 888</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	39 537 500	-1 788 412
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>39 537 500</b>	<b>-1 788 412</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>16 446 751</b>	<b>955 577</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>9 003 327</b>	<b>8 047 750</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>25 450 078</b>	<b>9 003 327</b>
<b>Upplysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
<b>Differens mot kassa och Bank i BR</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

\* I kassaflödesanalysen redovisas både den långfristiga och den kortfristiga delen av föreningens skulder till kreditinstitut under finansieringsverksamheten. Förändring av kortfristiga skulder är därmed justerad för övriga skulder till kreditinstitut.



# 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	Antal år
Byggnad stomme	Linjär	100
Byggnad balkonger	Linjär	25
Byggnad elinstallationer	Linjär	50
Byggnad fasad	Linjär	40
Byggnad fönster	Linjär	40
Byggnad inre ytskikt	Linjär	20
Byggnad tak	Linjär	40
Byggnad VVC	Linjär	40
Byggnad ventilation	Linjär	30
Byggnad värmesystem – värme	Linjär	40
Byggnad värmesystem - styrsystem	Linjär	20
Byggnad värmesystem – fjärrvärmecentraler	Linjär	25
Byggnad EB-metoden	Linjär	25
Standardförbättring - miljöhus	Linjär	30
Standardförbättring - nyckel- och passersystem	Linjär	20
Standardförbättring - tvätthall garage	Linjär	20
Standardförbättring - LED-belysning	Linjär	10
Standardförbättring - IMD individuell elmätning	Linjär	5
Standardförbättring - värmekulvert	Linjär	20

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Årsavgifter, bostäder	14 100 682	13 486 286
Hyror, lokaler	122 624	106 792
Hyror, garage	422 330	409 858
Hyror, p-platser	234 269	269 730
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 982	-2 390
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-4 879	-7 071
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-44 440	-54 818
Rabatter	0	-341
Bränsleavgifter, bostäder	4 210 260	4 216 508
Elavgifter	827 770	937 633
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>19 866 634</b>	<b>19 362 187</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Övriga avgifter	10 200	7 850
Övriga ersättningar	68 777	63 121
Fakturerade kostnader	540	1 080
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	6
Övriga rörelseintäkter	32 451	13 647
Försäkringsersättningar	0	64 770
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>111 965</b>	<b>150 474</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Underhåll	-239 375	-357 508
Reparationer	-1 128 693	-1 146 805
Självrisk	0	-1 300
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-555 684	-544 704
Försäkringspremier	-330 995	-281 399
Kabel- och digital-TV	-880 656	-886 156
Återbäring från Riksbyggen	45 600	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-35 271	-16 986
Serviceavtal	-3 589	-21 973
Obligatoriska besiktningar	-126 996	-261 875
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-2 190
Snö- och halkbekämpning	-156 521	-73 125
Statuskontroll	-12 713	0
Förbrukningsinventarier*	-303 864	-121 459
Vatten	-1 092 931	-1 039 941
Fastighetsel	-1 457 498	-1 603 178
Uppvärmning	-3 833 663	-3 639 464
Sophantering och återvinning	-535 247	-392 544
Förvaltningsarvode drift**	-336 629	-183 222
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-10 984 726</b>	<b>-10 573 828</b>

\* Har ökat främst på grund av att nytt material har köpts in till skyddsrummen.

\*\* Avser extra inköpta tjänster för fastighets- och trädgårdsskötsel. Ökningen beror på extra resurser har lagts på trädvård.

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Förvaltningsarvode administration	-4 407 273	-4 063 492
Lokalkostnader	0	-1 375
Resekostnader	-38	-279
IT-kostnader	-33 637	-20 633
Arvode, yrkesrevisorer	-17 150	-16 500
Övriga förvaltningskostnader	-97 955	-20 307
Kreditupplysningar	-1 452	-1 800
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-69 779	-64 697
Representation	-5 548	-10 052
Kontorsmateriel*	-55 495	-23 160
Telefon och porto	-8 567	-1 495
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-334	-373
Medlems- och föreningsavgifter	-15 372	-15 372
Konsultarvoden	-13 625	-28 964
Bankkostnader	-3 395	-2 598
Övriga externa kostnader	-63 062	-92 745
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-4 792 683</b>	<b>-4 363 842</b>

\*Har ökat på grund av att mer material behövde tryckas inför föregående års årsstämma.

## Not 6 Personalkostnader

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Styrelsearvoden*	-55 600	-54 900
Sammanträdesarvoden*	-78 000	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare**	-107 000	-129 925
Övriga kostnadsersättningar	-96	-1 591
Övriga personalkostnader***	-1 800	-60 468
Sociala kostnader	-68 965	-54 003
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-311 461</b>	<b>-300 887</b>

\* Enligt stämmobeslut

\*\* Enligt stämmobeslut. Kostnad 2020/2021 består av 102,8 tkr i ersättning till styrelse för utfört arbete under verksamhetsåret (200 kr/h). Plus 4,2 tkr i ersättning till valberedning, föreningsvald revisor och dess suppleant.

\*\*\* Utbildningskostnader

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

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Avskrivning Byggnader*	-1 086 443	-827 724
Avskrivningar tillkommande utgifter	-823 841	-823 841
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 910 283</b>	<b>-1 651 565</b>

\* Ökat på grund av påbörjad avskrivning av nya värmecentraler och EB-metoden

## Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	52 704	0
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>52 704</b>	<b>0</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2020-09-01</b>	<b>2019-09-01</b>
	<b>2021-08-31</b>	<b>2020-08-31</b>
Ränteintäkter från likviditetsplacering*	14 816	7 879
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	459	144
Övriga ränteintäkter	8	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>15 283</b>	<b>8 023</b>

\* Överlikviditet som placerats på räntebärande konto.

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2020-09-01</b>	<b>2019-09-01</b>
	<b>2021-08-31</b>	<b>2020-08-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-434 503	-497 100
Övriga räntekostnader	0	-8
Övriga finansiella kostnader	-5 955	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-440 458</b>	<b>-497 108</b>

**Not 11 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	<b>2021-08-31</b>	<b>2020-08-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	46 542 930	46 542 930
Mark	1 625 500	1 625 500
Standardförbättringar	13 362 052	29 367 988
	<b>61 530 482</b>	<b>77 536 418</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader*	8 522 438	0
	<b>8 522 438</b>	<b>0</b>
<b>Avyttringar och utrangeringar</b>		
Utrangering standardförbättringar	0	-16 005 936
	<b>0</b>	<b>-16 005 936</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>70 052 920</b>	<b>61 530 482</b>
<i>* Avser värmecentraler och EB-metoden</i>		
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-22 332 004	-21 954 993
Standardförbättringar	-6 686 175	-21 417 557
	<b>-29 018 179</b>	<b>-43 372 550</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-1 086 443	-827 724
Årets avskrivning standardförbättringar	-823 841	-823 841
Återföring avskrivningar årets utrangering	0	16 005 936
	<b>-1 910 283</b>	<b>14 354 371</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-30 928 462</b>	<b>-29 018 179</b>
<b>Akkumulerade upp- och nedskrivningar</b>		
Ingående uppskrivningar	94 374 500	94 374 500
	<b>94 374 500</b>	<b>94 374 500</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>133 498 958</b>	<b>126 886 804</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	31 646 922	24 210 926
Mark	96 000 000	96 000 000
Standardförbättringar	5 852 037	6 675 877
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	339 000 000	339 000 000
Lokaler	2 169 000	2 169 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>341 169 000</b>	<b>341 169 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>245 169 000</i>	<i>245 169 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>96 000 000</i>	<i>96 000 000</i>

**Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

	2021-08-31	2020-08-31
Ingående värde föregående verksamhetsårs ny- och ombyggnation samt förskott	2 081 888	0
Årets tillkommande ej avslutade ny- och ombyggnation samt förskott	30 519 245	2 081 888
Årets aktiverade ny- och ombyggnation samt förskott	-8 522 438	0
<b>Summa utgående pågående ny- och ombyggnation samt förskott</b>	<b>24 078 695</b>	<b>2 081 888</b>

**Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag**

	2021-08-31	2020-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag*	549 000	549 000
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag</b>	<b>549 000</b>	<b>549 000</b>

\* Andelar i Riksbyggens intresseförening

**Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2021-08-31	2020-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	969	5 972
Kundfordringar	40	3 125
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>1 009</b>	<b>9 097</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	2021-08-31	2020-08-31
Skattekonto	2 508	2 500
Momsfordringar	16 048	0
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>18 556</b>	<b>2 500</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2021-08-31	2020-08-31
Upplupna ränteintäkter	12 275	5 083
Förutbetalda försäkringspremier	118 213	94 568
Förutbetalt förvaltningsarvode	369 192	365 354
Förutbetald kabel-tv-avgift	71 226	73 675
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	5 183	624
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 490	1 130
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>578 579</b>	<b>540 434</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2021-08-31	2020-08-31
Bankmedel	3 269 849	2 553 359
Transaktionskonto	22 180 229	6 449 968
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>25 450 078</b>	<b>9 003 327</b>

## Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-08-31	2020-08-31
Inteckningslån	73 784 864	34 247 364
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-31 512 500	-350 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>42 272 364</b>	<b>33 897 364</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK		2020-09-30	9 402 661,00	-9 402 661,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,41%	2021-01-28	5 375 000,00	-5 300 000,00	75 000,00	0,00
SWEDBANK	2,21%	2021-06-23	6 200 000,00	-6 050 000,00	150 000,00	0,00
SWEDBANK	0,69%	2021-11-28	0,00	50 000,00	50 000,00	0,00
SWEDBANK	1,41%	2022-01-28	0,00	37 500,00	37 500,00	0,00
SWEDBANK	0,36%	2022-02-28	0,00	15 000 000,00	150 000,00	14 850 000,00
SWEDBANK	0,32%	2022-06-28	0,00	16 287 500,00	25 000,00	16 262 500,00
STADSHYPOTEK	1,41%	2022-12-30	8 294 501,00	0,00	0,00	8 294 501,00
SWEDBANK	0,69%	2023-09-25	0,00	9 402 661,00	0,00	9 402 661,00
SWEDBANK	0,48%	2024-08-23	0,00	20 000 000,00	0,00	20 000 000,00
SWEDBANK	2,21%	2026-09-25	4 975 202,00	0,00	0,00	4 975 202,00
<b>Summa</b>			<b>34 247 364,00</b>	<b>40 025 000,00</b>	<b>487 500,00</b>	<b>73 784 864,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra 2 lån på totalt 31 112 500 kr som därmed klassificeras som kortfristig skuld. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 400 000 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 37 297 162 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 4 975 202 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

## Not 19 Leverantörsskulder

	2021-08-31	2020-08-31
Leverantörsskulder	5 149 740	1 326 902
Ej reskontraförda leverantörsskulder	11 825	0
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>5 161 566</b>	<b>1 326 902</b>

## Not 20 Övriga skulder

	2021-08-31	2020-08-31
Mottagna depositioner	2 800	2 800
Skuld för moms	0	7 008
Skuld sociala avgifter och skatter	0	378
Avräkning hyror och avgifter	0	-60
Clearing	0	19 336
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>2 800</b>	<b>29 462</b>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2021-08-31	2020-08-31
Upplupna räntekostnader	54 338	69 334
Upplupna elkostnader	139 665	125 283
Upplupna värmekostnader	74 188	54 943
Upplupna revisionsarvoden	17 000	16 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 514	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38 642	-6 266
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 653 055	1 570 564
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 998 401</b>	<b>1 830 358</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2021-08-31	2020-08-31
Företagsinteckning	75 000 000	43 530 000

**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

Den dag som framgår av elektronisk signatur

---

Jonas Lindgren

---

Renata Kovacevic

---

Tomas Nyman

---

Mats Hansson

---

Barbro Follrud

---

Charlotte Jeppsson

---

Per Lundahl

Vår revisionsberättelse har lämnats, Malmö den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

---

Tanja Jörgensen  
Auktoriserad revisor, Ernst & Young AB

---

Ulf Wanås  
Föreningsvald revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**PER LUNDAHL**  
Styrelseledamot

2021-10-25 09:04:40 UTC



**JONAS LINDGREN**  
Ordförande

2021-10-25 10:15:52 UTC



**BARBRO FOLLRUD**  
Styrelseledamot

2021-10-25 10:20:06 UTC



**CHARLOTTE JEPSSON**  
Styrelseledamot

2021-10-25 18:04:15 UTC



**MATS HANSSON**  
Styrelseledamot

2021-10-26 09:26:35 UTC



**TOMAS NYMAN**  
Vice Ordförande

2021-10-27 09:35:54 UTC



**RENATA KOVACEVIC**  
Sekreterare

2021-10-28 15:31:10 UTC



**ULF WANÅS**  
Föreningsvald revisor

2021-11-01 12:55:07 UTC



Penneo dokumentnyckel: EB6N4-05EYE-CXX0Y-IT4JG-BYHLA-TZEYZ

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**TANJA JÖRGENSEN**  
Auktoriserad revisor

2021-11-01 15:07:15 UTC



Penneo dokumentnyckel: EB6N4-05EYE-CXX0Y-IT4JG-BYHLA-TZEYZ

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Röda Höja, org.nr 746000-8159

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Röda Höja för år 2020-09-01 - 2021-08-31.

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 augusti 2021 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 revisionsred 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 Röda Höja för år 2020-09-01 - 2021-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 tryggande sätt.

### **Revisorns ansvar**

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

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

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

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

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

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur  
Ernst & Young AB

Tanja Jörgensen  
Auktoriserad revisor

Ulf Wanås  
Förtroendevald revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**ULF WANÅS**  
Föreningsvald revisor

2021-11-01 12:55:07 UTC



**TANJA JÖRGENSEN**  
Auktoriserad revisor

2021-11-01 15:07:15 UTC



Penneo dokumentnyckel: 21INE-K6EBH-CESDY-CEE54-YM40C-AUP70

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

---

# Att bo i BRF

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

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

Som bostadsrättsinnehavare 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 bostadsrättsinnehavare 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 bostadsrättsinnehavaren 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 förutbetalad 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 förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

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

#### Kortfristiga skulder

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

#### Likviditet

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

#### Långfristiga skulder

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

#### Resultaträkning

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

#### Skuldkvot

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

#### Soliditet

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

#### Ställda säkerheter

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

#### Avskrivning av byggnader

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

#### Årsavgift

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

#### Årsredovisning

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

#### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 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.



---

# Riksbyggen Bostadsrättsförening Röda Höja

---

*Årsredovisningen är upprättad av  
styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Röda Höja i  
samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

Penneo dokumentnyckel: EB6N4-05EYE-CXX0Y-IT4JG-BYHLA-TZEYZ

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

