

Årsredovisning

2021-09-01 – 2022-08-31

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Röda Höja

Org nr: 746000-8159



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



Ur askan, i elden!

Verksamhetsåret har präglats av de pågående renoveringarna av tappvatten-, värme- och avloppsledningar i föreningen. Vi har en bit kvar, men i skrivande stund så är relingen av avloppsstammarna klar, med endast lite besiktningsåtgärder kvar. Värmeledningarna i mark är också klara och tappvattenstammarna har endast ett par gårdar kvar och projektet beräknas bli färdigt under första delen av 2023. Det har varit jobbigt och inneburit upp-offringar för alla, särskilt med de många skadorna på kablar till internet och el samt de akuta vattenavstängningarna pga skador på de föråldrade rören.

Parallellt med renoveringarna har styrelsen arbetat tillsammans med Riksbyggen med projekteringen av de kommande projekten. Ambitionen var att bli klara med detta i tid till årsstämman, så att vi kunde lägga fram förslag och fatta nödvändiga beslut där. En del intressanta infallsvinklar som tillkommit på vägen har dock gjort att detta arbete behövt förlängas, då fler saker behöver undersökas. Vi får återkomma på en extrastämma.

Renoveringarna och projekteringarna har tagit mycket av styrelsens uppmärksamhet och tid, men utöver det så har vi ändå hunnit med att ordna lite annat också. Som en reaktion på ökande bekymmer med folk som olovligen parkerade på medlemmars förhyrda p-platser, så införde vi parkeringsövervakning. Efter det tycks problemet ha avtagit, då vi inte har fått in några klagomål om detta mer. Förberedelser har också gjorts för installation av laddstolpar på en del av p-platserna. Installationsarbetet pågår i skrivande stund.

Vi har utöver ovanstående hunnit med att upphandla bredbandstjänsten med lyckat resultat. Vi fick fyra gånger så hög hastighet till 2/3 av priset vi betalade innan. Föreningen var också tidigt ute med att ta fram en krishanteringsplan och vi har även övat vår kris-hanteringsorganisation. Vi har dessutom besiktigt och åtgärdat brister i våra skyddsrum. Vi efterlyser fortfarande folk som kan ingå i vår skyddsrumorganisation. Är du intresserad, så kontakta styrelsen.

Glädjande är att vi äntligen kunde återses rent fysiskt, dels på den ordinarie årsstämman och dels på en extra stämma där vi valde in några nya styrelsemedlemmar, som har introducerats under hösten. Vi genomförde också ett lyckat arrangemang i form av Höjadagen, i år i samarbete med Vita Höja. Resorna till Tyskland och Ullared är andra uppskattade arrangemang som föreningens fritidskommitté genomför.

Just som vi tyckte oss se ljuset i tunneln efter närmare två år med en pandemi, som vänt upp och ner på det mesta, så utbröt ett krig i Ukraina. Kriget har påverkat hela världs-ekonomin och det innebär att vi nu är mitt uppe i en turbulent tid, med skenande inflation och höjda räntor. En annan oroande utveckling är de många vattenskadorna som vi haft. Dessa beror delvis på för gamla rör, men i många fall på renoveringar som inte utförts fackmannamässigt eller utan tillstånd.

Styrelsen kommer att leda föreningen genom dessa oroliga tider. Vi kommer dock att behöva DIN hjälp! DU kan hjälpa oss att hålla nere våra kostnader genom att spara på värme och el, men också följa de regler som gäller om du ska renovera.

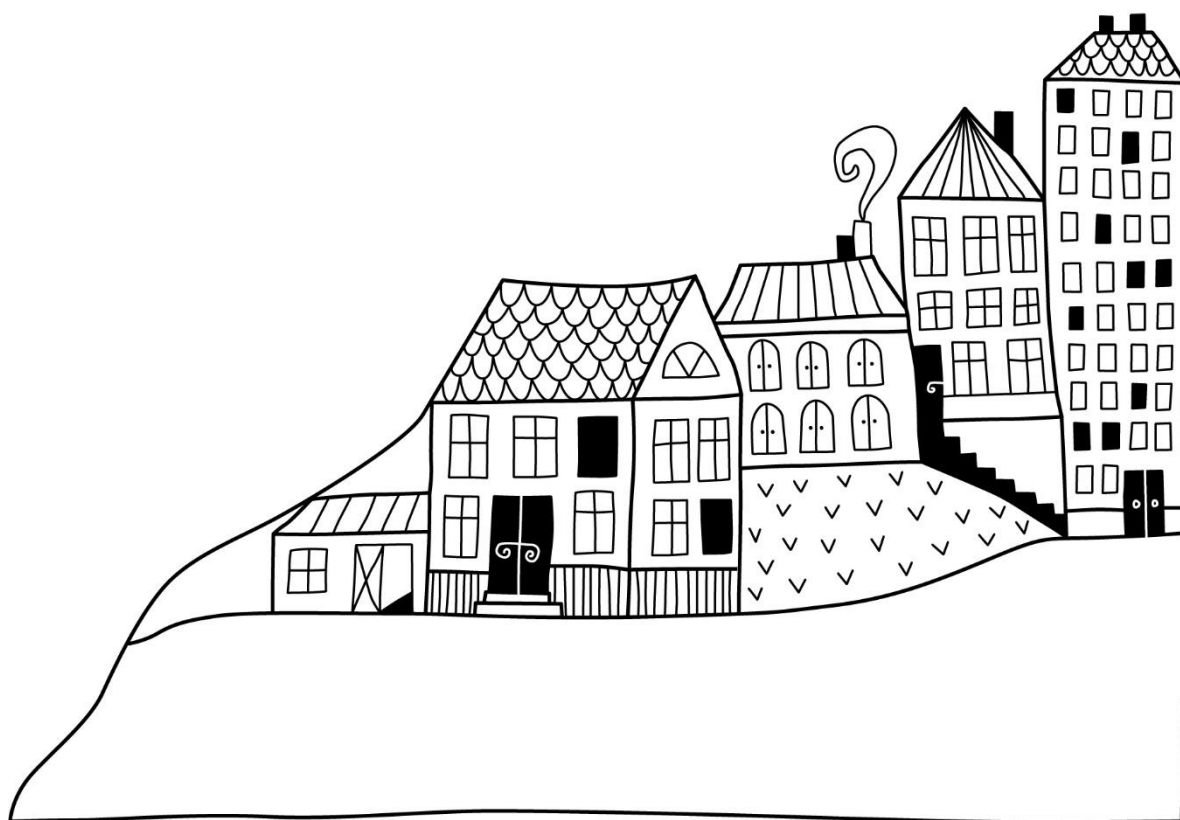
Var rädda om er och väl mötta på årsstämman!

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
räkensårsåret

2021-09-01 till 2022-08-31

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.

Nuvarande stadgar registrerades 2018-01-25.

Årets resultat är lägre än föregående år. Detta främst p.g.a. föreningens avskrivningskostnader har ökat till följd av att föreningen har aktiverat de delar av relining av avloppstammar samt tappvattenstammar som tagits i bruk.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre kostnader för el samt att föreningen utfört statuskontroller. Räntekostnaderna har ökat, främst p.g.a. nya lån som är upptagna för att finansiera pågående underhållsarbete av relining och tappvattenstammar. Arbetet väntas vara klart under kalenderår 2022 för relining och 2023 för stambyte av tappvattenledningar.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 67% till 30%.

Kommande verksamhetsår har föreningen fyra lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 343 % till 252 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 098 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 339 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 Länsförsäkringar.

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	MC-plats	P-platser
7	125	12	282

Total tomtarea 82 000 m²

Total bostadsarea 32 202 m²

Total lokalarea 2 362 m²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 2 362 m²

Årets taxeringsvärde 345 189 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 341 169 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,79 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra 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 AB	Portar
Tele 2 (tidigare Com Hem AB)	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 tvättmaskinsservice	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 683 tkr, planerat underhåll för 126 tkr och investeringar av byggnadskomponenter för 76 530 tkr. Kostnader för underhållsåtgärder och komponentinvesteringar (underhåll av byggnadskomponenter) specificeras i avsnitten ”Årets utförda underhåll och investeringar”.

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 tidsmässigt och kostnadsmässigt. 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 del finansieras genom de avskrivningskostnader som uppkommer vid utbyte av en byggnadskomponent.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 9 502 tkr per år (275 kr/m²). Av detta är 756 tkr/år är att betrakta som planerat underhåll och 8 747 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.

Då föreningens underhållsfond för närvarandet överstiger sparat behov föreslår styrelsen dock 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 och investeringar*

Beskrivning	År
Investering - EB-metoden injustering	2020-2021
Investering - Utbyte av alla 7 stycken fjärrvärmecentraler	2020-2021
Tvättstugeutrustning, belysning markytor och garage- och p-platser	2019-2020
Tvättstugor, belysning och uteplatser	2017 - 2018
IMD - individuell elmätning	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

*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 underhåll och byte av byggnadskomponenter.

Årets utförda underhåll och investeringar (i kr)

Beskrivning	Belopp
Underhåll – Bostäder - dörr	1 913
Underhåll – Gemensamma utrymmen - luftavfuktare	41 613
Underhåll – Installationer – byte av modem	12 500
Underhåll – Markytor – justering brunnar och asfalt	69 510
Investering – Stegar på vind	293 125
Investering – Relining avloppsstammar (aktivering av 6 st. av 7 st. gårdar)	52 465 230
Investering - Tappvattenstammar (aktivering av 4 st. av 7 st. gårdar)	23 771 748

Pågående komponentinvesteringar	Beräknas klart	Kommentar
Relining avloppsstammar (kvar 1 av 7 st. gårdar)	2022	Ombyggnadsavtal tecknat med Riksbyggen
Tappvattenstammar (kvar 3 av 7 st. gårdar)	2023	Ombyggnadsavtal tecknat med Riksbyggen

Planerade större komponentinvesteringar

Beskrivning	År
Tak och fasad	2024-2025
Stambyte elledningar	2024-2025

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t. o. m ordinarie stämma
Jonas Lindgren	Ordförande	2022
Renata Kovacevic	Sekreterare	2022
Barbro Follrud	Vice ordförande	2023
Charlotte Jeppsson	Ledamot	2023
Mats Hansson	Ledamot	2022
Håkan Gottfries	Ledamot	2023
Per Lundahl	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t. o. m ordinarie stämma
Jelena Ristic	Suppleant	2023
Pia Klarberg	Suppleant	2022
Frank Fagerlund	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t. o. m ordinarie stämma
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisionsfirma	2022
Sanja Stefanovic	Förtroendevald revisor	2022

Valberedning	Mandat t. o. m ordinarie stämma
Margith Mortensen	2022
Paul Andersson	2022

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen fortsatt arbetet med relining av avloppsstammar samt stambyte av tappvattenstammar. Föreningen har aktiverat de delar som tagits i bruk under verksamhetsåret. Utöver detta har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 514 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 43 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 32 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 525 personer.

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

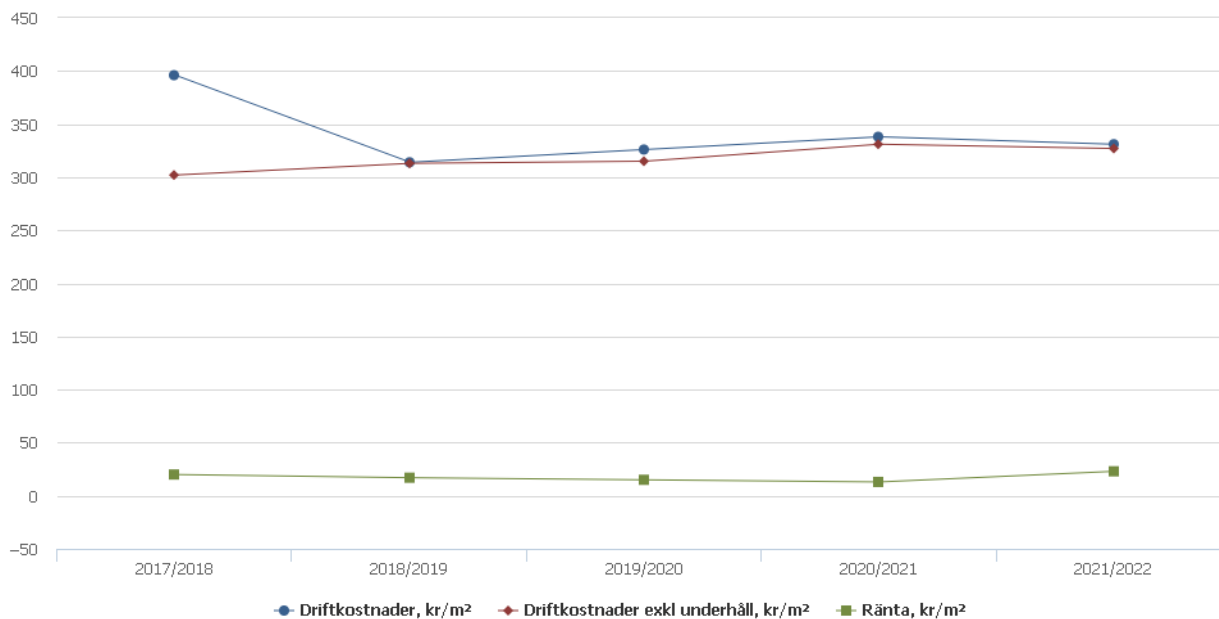
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 14 % från och med 2023-01-01.

Årsavgifterna 2022 uppgår i genomsnitt till 462 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 22 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 32 st.)

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	20 745	19 867	19 362	18 633	18 015
Resultat efter finansiella poster	241	1 607	2 133	2 143	-1 003
Årets resultat	241	1 607	2 133	2 143	-1 003
Resultat exklusive avskrivningar	3 339	3 517	3 785	3 657	523
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	3 339	3 517	3 785	-3 883	-6 962
Avsättning till underhållsfond kr/m²	0	0	0	232	231
Balansomslutning	244 037	184 175	139 073	137 647	43 063
Kassaflöde, indirekt metod	339	16 447	956	1 652	-1 536
Soliditet %	42	56	73	72	7
Likviditet %	30	67	266	328	280
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	462	428	408	393	383
Bränsletillägg, kr/m²	131	131	131	131	131
Driftkostnader, kr/m²	331	338	326	314	396
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	327	331	315	313	302
Ränta, kr/m²	23	13	15	17	20
Underhållsfond, kr/m²	888	949	957	968	739
Lån, kr/m²	3 832	2 273	1 055	1 110	1 179

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

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	30 814 207	-27 220 807	1 606 975
Disposition enl. årsstämmbeslut					1 606 975	-1 606 975
Ianspråktagande av underhållsfond				-125 536	125 536	
Årets resultat						240 530
Vid årets slut	3 614 011	0	94 374 500	30 688 671	-25 488 296	240 530

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-25 613 832
Årets resultat	240 530
Årets ianspråktagande av underhållsfond	125 536
Summa	-25 247 766

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-25 247 766**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	20 745 217	19 866 634
Övriga rörelseintäkter	Not 3	88 122	111 965
Summa rörelseintäkter		20 833 339	19 978 599
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-11 438 585	-10 984 726
Övriga externa kostnader	Not 5	-5 025 025	-4 792 683
Personalkostnader	Not 6	-333 829	-311 461
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 098 280	-1 910 283
Summa rörelsekostnader		-19 895 719	-17 999 153
Rörelseresultat		937 620	1 979 446
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	52 704	52 704
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	51 400	15 283
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-801 193	-440 458
Summa finansiella poster		-697 089	-372 471
Resultat efter finansiella poster		240 530	1 606 975
Årets resultat		240 530	1 606 975



Balansräkning

Belopp i kr		2022-08-31	2021-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	206 930 781	133 498 958
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	10 080 624	24 078 695
Summa materiella anläggningstillgångar		217 011 405	157 577 653
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	549 000	549 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		549 000	549 000
Summa anläggningstillgångar		217 560 405	158 126 653
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	9 230	1 009
Övriga fordringar	Not 15	56 986	18 556
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	620 833	578 579
Summa kortfristiga fordringar		687 049	598 144
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	25 789 121	25 450 078
Summa kassa och bank		25 789 121	25 450 078
Summa omsättningstillgångar		26 476 170	26 048 222
Summa tillgångar		244 036 575	184 174 875



Balansräkning

Belopp i kr	2022-08-31	2021-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	3 614 011	3 614 011	
Uppskrivningsfond	94 374 500	94 374 500	
Fond för yttre underhåll	30 688 672	30 814 207	
Summa bundet eget kapital	128 677 183	128 802 718	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-25 488 296	-27 220 807	
Årets resultat	240 530	1 606 975	
Summa fritt eget kapital	-25 247 766	-25 613 832	
Summa eget kapital	103 429 417	103 188 886	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	53 077 863	42 272 364
Summa långfristiga skulder		53 077 863	42 272 364
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	79 369 501	31 512 500
Leverantörsskulder	Not 19	5 680 260	5 161 566
Skatteskulder	Not 20	28 603	38 358
Övriga skulder	Not 21	2 800	2 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	2 448 131	1 998 401
Summa kortfristiga skulder		87 529 295	38 713 624
Summa eget kapital och skulder		244 036 575	184 174 875



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-08-31	2021-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	240 530	1 606 975
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	3 098 280	1 910 283
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 338 811	3 517 258
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-88 905	-46 113
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	958 669	3 957 350
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 208 575	7 428 496
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	-76 530 103	-8 522 438
Investeringar i pågående byggnation	13 998 071	-21 996 808
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-62 532 032	-30 519 245
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	58 662 500	39 537 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	58 662 500	39 537 500
Årets kassaflöde	339 043	16 446 751
Likvidamedel vid årets början	25 450 078	9 003 327
Likvidamedel vid årets slut	25 789 121	25 450 078
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0

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
Byggnad Stegar på vind	Linjär	10
Standardförbättring - miljöhus	Linjär	30
Standardförbättring - nyckel- och passagesystem	Linjär	20
Standardförbättring - tvätthall garage	Linjär	20
Standardförbättring - LED-belysning	Linjär	10
Standardförbättring - IMD individuell elmätning	Linjär	5
Standardförbättring - värmekulvert	Linjär	20
Byggnad relining på avloppsstammar	Linjär	40
Byggnad vattenstammar	Linjär	40

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar



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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Årsavgifter, bostäder	14 862 112	14 100 682
Hyror, lokaler	164 396	122 624
Hyror, garage	434 618	422 330
Hyror, p-platser	229 264	234 269
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-14 183	-1 982
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 720	-4 879
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-29 472	-44 440
Bränsleavgifter, bostäder	4 209 692	4 210 260
Elavgifter	892 510	827 770
Summa nettoomsättning	20 745 217	19 866 634

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Övriga avgifter	12 800	10 200
Övriga ersättningar	57 958	68 777
Fakturerade kostnader	0	540
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-2
Övriga rörelseintäkter	17 368	32 451
Summa övriga rörelseintäkter	88 122	111 965

Not 4 Driftskostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Underhåll	-125 536	-239 375
Reparationer	-683 300	-1 128 693
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-577 844	-555 684
Försäkringspremier	-360 846	-330 995
Kabel- och digital-TV	-873 413	-880 656
Återbäring från Riksbyggen	61 900	45 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-63 120	-35 271
Serviceavtal	-84 145	-3 589
Obligatoriska besiktningar	-1 963	-126 996
Bevakningskostnader	-26 693	0
Övriga utgifter, köpta tjänster*	-206 494	0
Snö- och halkbekämpning	-31 656	-156 521
Statuskontroll	-633 569	-12 713
Förbrukningsinventarier	-158 599	-303 864
Vatten	-1 108 745	-1 092 931
Fastighetsel	-2 045 677	-1 457 498
Uppvärmning	-3 930 654	-3 833 663
Sophantering och återvinning	-509 540	-535 247
Förvaltningsarvode drift	-78 689	-336 629
Summa driftskostnader	-11 438 585	-10 984 726

*Ny kontering för inköp av tvättmedel till tvättmaskiner.



Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Förvaltningsarvode administration	-3 933 184	-4 407 273
Lokalkostnader	-10 344	0
Resekostnader	0	-38
IT-kostnader	-40 719	-33 637
Arvode, yrkesrevisorer	-18 750	-17 150
Övriga förvaltningskostnader	-180 336	-97 955
Kreditupplysningar	-264	-1 452
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-55 909	-69 779
Representation	-19 931	-5 548
Kontorsmateriel	-52 016	-55 495
Telefon och porto	-9 512	-8 567
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-86	-334
Medlems- och föreningsavgifter	-15 372	-15 372
Konsultarvoden	-600 861	-13 625
Bankkostnader	-7 257	-3 395
Övriga externa kostnader	-80 484	-63 062
Summa övriga externa kostnader	-5 025 025	-4 792 683

Not 6 Personalkostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Styrelsearvoden	-74 823	-55 600
Sammanträdesarvoden	-67 077	-78 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-117 350	-107 000
Övriga kostnadsersättningar	-1 628	-96
Övriga personalkostnader	0	-1 800
Sociala kostnader	-72 951	-68 965
Summa personalkostnader	-333 829	-311 461

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

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Avskrivning Byggnader	-2 532 840	-1 086 443
Avskrivningar tillkommande utgifter	-565 441	-823 841
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-3 098 280	-1 910 283

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	52 704	52 704
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	52 704	52 704

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-09-01	2020-09-01
	2022-08-31	2021-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering*	51 146	14 816
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	253	459
Övriga ränteintäkter	0	8
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	51 400	15 283

* Överlikviditet som placerats på räntebärande konto.

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-09-01	2020-09-01
	2022-08-31	2021-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-800 503	-434 503
Övriga räntekostnader	-690	0
Övriga finansiella kostnader	0	-5 955
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-801 193	-440 458



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början		
Byggnader	55 065 368	46 542 930
Mark	1 625 500	1 625 500
Standardförbättringar	13 362 052	13 362 052
	70 052 920	61 530 482
Årets anskaffningar		
Byggnader	76 530 103	8 522 438
	76 236 978	8 522 438
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	146 583 023	70 052 920
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-23 418 446	-22 332 004
Standardförbättringar	-7 510 016	-6 686 175
	-30 928 462	-29 018 179
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 532 840	-1 086 443
Årets avskrivning standardförbättringar	-565 441	-823 841
	-3 098 281	-1 910 284
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-34 026 743	-30 928 463
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar	94 374 500	94 374 500
	94 374 500	94 374 500
Restvärde enligt plan vid årets slut	206 930 781	133 498 958
Varav		
Byggnader	105 644 185	31 646 922
Mark	96 000 000	96 000 000
Standardförbättringar	5 286 596	5 852 037
Taxeringsvärden		
Bostäder	343 000 000	339 000 000
Lokaler	2 189 000	2 169 000
Totalt taxeringsvärde	345 189 000	341 169 000
<i>varav byggnader</i>	<i>257 189 000</i>	<i>245 169 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>88 000 000</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	24 087 695	2 081 888
Årets tillkommande ej avslutade ny- och ombyggnation samt förskott	62 523 032	30 519 245
Årets aktiverade ny- och ombyggnation samt förskott	-76 530 103	-8 522 438
Summa utgående pågående ny- och ombyggnation samt förskott	10 080 624	24 087 695

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2022-08-31	2021-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag*	549 000	549 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	549 000	549 000

* Andelar i Riksbyggens intresseförening

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	6 142	969
Kundfordringar	3 088	40
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	9 230	1 009

Not 15 Övriga fordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Skattekonto	24 380	2 508
Momsfordringar	32 606	16 048
Summa övriga fordringar	56 986	18 556

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna ränteintäkter	40 505	12 275
Förutbetalda försäkringspremier	181 975	118 213
Förutbetalt förvaltningsarvode	315 208	369 192
Förutbetald kabel-tv-avgift	66 991	71 226
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	9 999	5 183
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 155	2 490
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	620 833	578 579

Not 17 Kassa och bank

	2022-08-31	2021-08-31
Bankmedel*	21 934 897	3 269 849
Transaktionskonto	3 854 224	22 180 229
Summa kassa och bank	25 789 121	25 450 078

*Placerade på räntebärande konto



Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-08-31	2021-08-31
Inteckningslån	132 447 364	73 784 864
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-79 369 501	-31 512 500
Långfristig skuld vid årets slut	53 077 863	42 272 364

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SWEDBANK	1,64%	2022-11-28	14 850 000	0	300 000	14 550 000
SWEDBANK	1,59%	2022-06-28	16 262 500	-15 925 000	337 500	0
SWEDBANK	0,96%	2022-12-28	0	20 000 000	200 000	19 800 000
STADSHYPOTEK	1,41%	2022-12-30	8 294 501	0	0	8 294 501
SWEDBANK	1,16%	2023-06-28	0	35 925 000	0	35 925 000
SWEDBANK	0,69%	2023-09-25	9 402 661	0	0	9 402 661
SWEDBANK	0,49%	2024-08-23	20 000 000	0	400 000	19 600 000
SWEDBANK	2,66%	2025-04-25	0	20 000 000	100 000	19 900 000
SWEDBANK	2,21%	2026-09-25	4 975 202	0	0	4 975 202
Summa			73 784 864	60 000 000	1 337 500	132 447 364

*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra 4 lån på totalt 78 569 501kr som därmed klassificeras som kortfristig skuld. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 800 000 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller resterande skuld på 53 077 863 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

	2022-08-31	2021-08-31
Leverantörsskulder	5 289 035	5 149 740
Ej reskontraförda leverantörsskulder	391 224	11 825
Summa leverantörsskulder	5 680 260	5 161 566

Not 20 Skatteskulder

	2022-08-31	2021-08-31
Skatteskulder	28 603	38 358
Summa skatteskulder	28 603	38 358

Not 21 Övriga skulder

	2022-08-31	2021-08-31
Mottagna depositioner	2 800	2 800
Summa övriga skulder	2 800	2 800



Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna räntekostnader	158 088	54 338
Upplupna driftskostnader	11 892	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 807	0
Upplupna elkostnader	243 260	139 665
Upplupna värmekostnader	167 745	74 188
Upplupna revisionsarvoden	17 000	17 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	66 000	21 514
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	56 784	38 642
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 724 555	1 653 055
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 448 131	1 998 401

Not Ställda säkerheter	2022-08-31	2021-08-31
Företagsinteckning	134 140 000	75 000 000

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

Ort och datum

Jonas Lindgren

Renata Kovacevic

Barbro Follrud

Charlotte Jeppsson

Mats Hansson

Håkan Gottfries

Per Lundahl

Vår revisionsberättelse har lämnats Malmö 2022-

Ernst & Young AB

Tanja Jörgensen
Auktoriserad revisor, Ernst & Young AB

Sanja Stefanovic
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557480290935

Dokument

Årsredovisning 2021-09-01 - 2022-09-30, RBF Röda Höja
Huvuddokument
28 sidor
Startades 2022-10-28 12:18:48 CEST (+0200) av Frank
Fagerlund (FF)
Färdigställt 2022-10-31 09:11:36 CET (+0100)

Initierare

Frank Fagerlund (FF)
Riksbyggen

Signerande parter

Jonas Lindgren (JL)
Riksbyggen Bostadsrättsförening Röda Höjda



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JONAS LINDGREN"
Signerade 2022-10-28 12:21:04 CEST (+0200)

Renata Kovacevic (RK)
Riksbyggen Bostadsrättsförening Röda Höjda



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"RENATA KOVACEVIC"
Signerade 2022-10-28 12:24:18 CEST (+0200)

Barbro Follrud (BF)
Riksbyggen Bostadsrättsförening Röda Höjda



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BARBRO FOLLRUD"
Signerade 2022-10-28 12:25:54 CEST (+0200)

Charlotte Jeppsson (CJ)
Riksbyggen Bostadsrättsförening Röda Höjda



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CHARLOTTE JEPPSSON"
Signerade 2022-10-28 17:44:30 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557480290935

Mats Hansson (MH)

Riksbyggen Bostadsrättsförening Röda Höjda



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATS HANSSON"
Signerade 2022-10-29 12:37:34 CEST (+0200)*

Håkan Gottfries (HG)

Riksbyggen Bostadsrättsförening Röda Höjda



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HÅKAN GOTTFRIES"
Signerade 2022-10-28 14:03:10 CEST (+0200)*

Per Lundahl (PL)

Riksbyggen



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER
LUNDAHL"
Signerade 2022-10-31 07:14:30 CET (+0100)*

Sanja Stefanovic (SS)

Riksbyggen Bostadsrättsförening Röda Höjda



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SANJA STEFANOVIC"
Signerade 2022-10-30 11:07:53 CET (+0100)*

Tanja Jörgensen (TJ)

Ernst & Young AB



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TANJA JÖRGENSEN"
Signerade 2022-10-31 09:11:36 CET (+0100)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda



Verifikat

Transaktion 09222115557480290935

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



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Röda Höja för år 2021-09-01 - 2022-08-31.

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 2022 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 revisionsd 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 2021-09-01 - 2022-08-31 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 revisionsd i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 trygghande 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 revisionsd 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 revisionsd 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

Sanja Stefanovic
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557480307030

Dokument

Röda Höja RB

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2022-10-28 12:31:18 CEST (+0200) av Frank

Fagerlund (FF)

Färdigställt 2022-10-31 09:12:04 CET (+0100)

Initierare

Frank Fagerlund (FF)

Riksbyggen

Signerande parter

Tanja Jörgensen (TJ)

Ernst & Young AB



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"TANJA JÖRGENSEN"

Signerade 2022-10-31 09:12:04 CET (+0100)

Sanja Stefanovic (SS)

Riksbyggen Bostadsrättsförening Röda Höjda



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"SANJA STEFANOVIC"

Signerade 2022-10-30 11:06:50 CET (+0100)

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



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, 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 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.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvaras 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.

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 20,6 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, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

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

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

