
Årsredovisning

2017-09-01 – 2018-08-31

RBF 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 avslutades

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Röda Höja får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2017-09-01 till 2018-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år främst på grund av högre kostnad för underhåll.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 266 % till 280 %

I resultatet ingår avskrivningar med 1 526 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 523 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam.

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 m²

Total bostadsarea 32 202 m²

Total lokalarea 262 m²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 182 m²

Årets taxeringsvärde 255 732 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 255 732 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,44 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggens kontor i Malmö 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:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Kone AB	Portar
Com Hem AB	Kabel-TV
CEWE instrument AB	IMD individuell elmätning

4

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 446 tkr och planerat underhåll för 3 060 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 180 868 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 18 086 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 7 485 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll och standardförbättringar

Beskrivning	År
Uteplatser	2017
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	2010-2013
Fönster inkl. PCB-sanering	2009
Miljöhus	2005

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Bostäder	21
Tvättstugor	1 621
Belysning	916
Uteplatser	490
Garage och p-platser	12

Planerat underhåll	År
Tak och fasader	2019

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Nils-Erik Nilsson	Ordförande	Stämman	2019
Gertrud Johnsson		Stämman	2019
Barbro Follrud		Stämman	2019
Tomas Nyman	Vice ordförande	Stämman	2018
Renata Kovacevic	Sekreterare	Stämman	2018
Charlotte Jeppsson		Stämman	2018
Per Lundahl		Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jonas Lindgren	Stämman	2019
Anders Tapper	Stämman	2018
Marie Fredlund	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	Stämman
Ulf Wanås	Föreningsrevisor	Stämman

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Paul Andersson	Stämman
Margit Mortensen	Stämman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 498 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 32 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 32 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 498 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2018-01-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5 % från och med 2019-01-01.

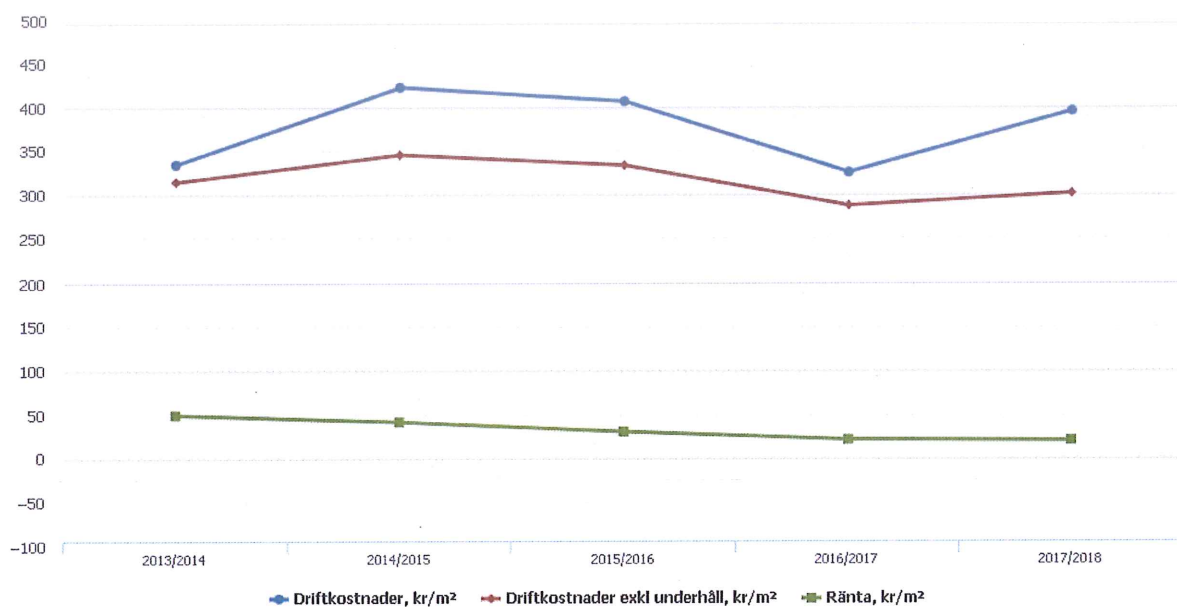
Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 383 kr/m²/år.

26 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 22 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

A

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Nettoomsättning	18 015	17 533	16 430	16 650	17 191
Resultat efter finansiella poster	-1 003	399	-103	-639	2 452
Årets resultat	-1 003	399	-103	-639	2 452
Resultat exkl. avskrivningar	523	1 951	1 191	672	3 769
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. avsättning till underhållsfond	-6 962	-5 426	-6 395	-2 928	995
Avsättning till underhållsfond kr/m²	231	227	234	111	86
Balansomslutning	43 063	45 149	45 790	47 429	47 737
Kassaflöde, indirekt metod	-1 536	800	-1 783	1 008	1 942
Soliditet %	7	9	8	8	9
Likviditet %	280	266	153	272	331
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	383	358	347	314	385
Bränsletillägg, kr/m²	131	129	127	127	127
Driftkostnader, kr/m²	396	326	407	423	335
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m²	302	288	334	346	315
Ränta, kr/m²	20	21	30	41	49
Underhållsfond, kr/m²	739	600	412	251	218
Lån, kr/m²	1 179	1 189	1 204	1 261	1 285

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: beräknas som eget kapital inklusive i procent av balansomslutningen.

4

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 614 011	19 494 246	-19 573 379	398 762
Disposition enl. årsstämmobeslut			398 762	-398 762
Reservering underhållsfond		7 485 000	-7 485 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-3 059 512	3 059 512	
Årets resultat				-1 002 761
Vid årets slut	3 614 011	23 919 734	-23 600 105	-1 002 761

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-19 174 617
Årets resultat	-1 002 761
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-7 485 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 059 512
Summa	-24 602 866

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning - 24 602 866

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

T

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-09-01	2016-09-01
		2018-08-31	2017-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	18 014 776	17 533 078
Övriga rörelseintäkter	Not 3	280 960	92 773
Summa rörelseintäkter		18 295 736	17 625 850
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-12 829 752	-10 610 580
Övriga externa kostnader	Not 5	-4 097 148	-4 163 128
Personalkostnader	Not 6	-255 241	-243 974
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 525 711	-1 551 907
Summa rörelsekostnader		-18 707 852	-16 569 589
Rörelseresultat		-412 116	1 056 262
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	26 304	25 208
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	14 717	15 111
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-631 666	-697 819
Summa finansiella poster		-590 645	-657 500
Resultat efter finansiella poster		-1 002 761	398 762
Årets resultat		-1 002 761	398 762

Balansräkning

Belopp i kr		2018-08-31	2017-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	35 672 229	36 545 085
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 12	5 380	22 730
Summa materiella anläggningstillgångar		35 677 609	36 567 815
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	549 000	274 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		549 000	274 000
Summa anläggningstillgångar		36 226 609	36 841 815
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		7 943	32 144
Övriga fordringar		2 500	2 500
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	431 074	342 309
Summa kortfristiga fordringar		441 517	376 953
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	6 394 766	7 930 427
Summa kassa och bank		6 394 766	7 930 427
Summa omsättningstillgångar		6 836 283	8 307 380
Summa Tillgångar		43 062 892	45 149 195

Balansräkning

Belopp i kr	2018-08-31	2017-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	3 614 011	3 614 011	
Fond för yttre underhåll	23 919 734	19 494 246	
Summa bundet eget kapital	27 533 745	23 108 257	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-23 600 105	-19 573 379	
Årets resultat	-1 002 761	398 762	
Summa fritt eget kapital	-24 602 866	-19 174 617	
Summa eget kapital	2 930 880	3 933 641	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	37 692 441	38 173 130
Summa långfristiga skulder		37 692 441	38 173 130
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		475 709	468 688
Leverantörskulder		191 190	282 984
Skatteskulder		39 008	30 956
Övriga skulder	Not 17	30 229	9 376
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 703 435	2 250 420
Summa kortfristiga skulder		2 439 572	3 042 424
Summa Eget kapital och Skulder		43 062 892	45 149 195

Kassaflödesanalys

	2018-08-31	2017-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 002 761	398 762
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 525 711	1 551 907
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	522 950	1 950 669
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-64 564	18 404
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-602 853	-1 883 127
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-144 467	85 947
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	-275 000	
Investeringar i standardförbättring	-635 505	
Investeringar i pågående byggnation	0	-129 200
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-910 505	-129 200
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-480 689	843 441
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-480 689	843 441
Årets kassaflöde	-1 535 661	800 188
Likvidamedel vid årets början	7 930 427	7 130 239
Likvidamedel vid årets slut	6 394 766	7 930 427
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0

4

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	104
Fönster	Linjär	40
Miljöhus	Linjär	30
Nyckel- och passersystem	Linjär	20
Tvätt hall garage	Linjär	20
LED-belysning	Linjär	10
IMD individuell mätning el	Linjär	5
Värmekulvert	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

↷

Not 2 Nettoomsättning

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Årsavgifter, bostäder	11 907 839	11 077 121
Årsavgifter, kapitaltillägg	439 926	438 216
Hyror, bostäder	550	0
Hyror, lokaler	79 726	93 141
Hyror, garage	396 491	396 504
Hyror, p-platser	264 511	244 838
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-5 642	-7 385
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-4 768	-10 341
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-20 103	-16 555
Bränsleavgifter, bostäder	4 219 916	4 166 685
Elavgifter IMD	736 330	822 250
Summa nettoomsättning	18 014 776	17 533 078

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Övriga avgifter	7 950	4 350
Övriga ersättningar	55 012	21 498
Fakturerade kostnader	2 880	1 260
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-78
Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	12 600	0
Övriga rörelseintäkter	29 022	4 531
Försäkringsersättningar	173 496	61 212
Summa övriga rörelseintäkter	280 960	92 773

Not 4 Driftkostnader

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Underhåll	-3 059 512	-1 257 649
Reparationer	-1 445 642	-1 086 297
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-506 662	-498 610
Försäkringspremier	-237 361	-221 235
Kabel- och digital-TV	-183 194	-223 633
Återbäring från Riksbyggen	55 250	54 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-31 882	-13 557
Serviceavtal	-16 154	0
Obligatoriska besiktningar	-70 001	-15 979
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-4 868
Snö- och halkbekämpning	-57 793	-30 139
Förbrukningsinventarier	-399 541	-285 109
Fordons- och maskinkostnader	-6 694	0
Vatten	-942 805	-925 512
Fastighetsel	-1 348 212	-1 656 676
Uppvärmning	-3 803 870	-3 848 115
Sophantering och återvinning	-367 913	-380 904
Förvaltningsarvode drift	-407 766	-216 899
Summa driftkostnader	-12 829 752	-10 610 580

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-09-01	2016-09-01
	2018-08-31	2017-08-31
Förvaltningsarvode administration	-3 845 789	-3 677 093
Lokalkostnader	-2 050	0
Resekostnader	-75	-1 179
IT-kostnader	-14 848	-14 755
Arvode, yrkesrevisorer	-13 250	-16 000
Övriga förvaltningskostnader	-21 500	-8 375
Kreditupplysningar	-3 600	-900
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-56 742	-8 288
Representation	-51 905	-223 026
Kontorsmateriel	-30 496	-33 366
Telefon och porto	-10 345	-11 620
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-9
Medlems- och föreningsavgifter	-15 372	-15 372
Bankkostnader	-2 663	-2 695
Övriga externa kostnader	-28 514	-150 451
Summa övriga externa kostnader	-4 097 148	-4 163 128

Not 6 Personalkostnader

	2017-09-01	2016-09-01
	2018-08-31	2017-08-31
Styrelsearvoden	-128 200	-126 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-64 050	-65 540
Övriga kostnadsersättningar	-14 900	0
Övriga personalkostnader	-300	0
Sociala kostnader	-47 791	-52 234
Summa personalkostnader	-255 241	-243 974

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017-09-01	2016-09-01
	2018-08-31	2017-08-31
Avskrivning Byggnader	-233 500	-233 500
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 274 861	-1 274 861
Avskrivning Maskiner och inventarier	-17 350	-75 321
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 525 711	-1 551 907

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2017-09-01	2016-09-01
	2018-08-31	2017-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	26 304	25 208
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	26 304	25 208

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-09-01	2016-09-01
	2018-08-31	2017-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	12 321	15 076
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2 396	0
Övriga ränteintäkter	0	35
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14 717	15 111

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2017-09-01	2016-09-01
	2018-08-31	2017-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-631 486	-697 759
Övriga räntekostnader	-180	-60
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-631 666	-697 819

9

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2018-08-31	2017-08-31
Vid årets början		
Byggnader	28 514 405	28 514 405
Tomtmark	1 625 500	1 625 500
Standardförbättringar	46 761 008	45 469 008
	76 900 913	75 608 913
Årets anskaffningar		
Värmekulvert	635 505	
IMD individuell mätning el		1 292 000
	635 505	1 292 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	77 536 418	76 900 913
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-16 079 436	-15 845 936
Standardförbättringar	-24 276 392	-23 033 306
	-40 355 828	-38 879 242
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-233 500	-233 500
Årets avskrivning standardförbättringar	-1 274 861	-1 243 086
	-1 508 361	-1 476 586
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-41 864 189	-40 355 828
Restvärde enligt plan vid årets slut	35 672 229	36 545 085
Varav		
Byggnader	12 201 469	12 434 969
Mark	1 625 500	1 625 500
Standardförbättringar	21 845 260	22 484 616
Taxeringsvärde	2017	2016
Bostäder	254 000 000	254 000 000
Lokaler	1 732 000	1 732 000
Totalt taxeringsvärde	255 732 000	255 732 000
<i>varav byggnader</i>	<i>183 732 000</i>	<i>183 732 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>72 000 000</i>	<i>72 000 000</i>

9

Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar
Anskaffningsvärden

	2018-08-31	2017-08-31
Vid årets början		
Maskiner och andra tekniska anläggningar	606 376	606 376
Summa	606 376	606 376
Årets anskaffningar	0	0
Utrangeringar	-289 853	0
Summa anskaffningsvärden	316 523	606 376
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och andra tekniska anläggningar	-583 646	-508 325
Summa	-583 646	-508 325
Årets avskrivningar		
Maskiner och andra tekniska anläggningar	-17 350	-75 321
Avskrivningar årets utrangering	289 853	
Summa	272 503	-75 321
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och andra tekniska anläggningar	-311 143	-583 646
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-311 143	-583 646
Restvärde enligt plan vid årets slut	5 380	22 730
Varav		
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 380	22 730

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2018-08-31	2017-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	549 000	274 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	549 000	274 000

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-08-31	2017-08-31
Upplupna ränteintäkter	7 630	9 342
Förutbetalda försäkringspremier	80 396	76 568
Förutbetalt förvaltningsarvode	324 128	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	16 449	2 540
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 660	1 156
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	810	252 703
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	431 074	342 309

Not 15 Kassa och bank

	2018-08-31	2017-08-31
Handkassa	1 405	12 520
Bankmedel	2 658 408	3 661 688
Transaktionskonto	3 734 954	4 256 218
Summa kassa och bank	6 394 766	7 930 427

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-08-31	2017-08-31
Inteckningslån	38 168 150	38 641 818
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-475 709	-468 688
Långfristig skuld vid årets slut	37 692 441	38 173 130

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SEB			8 294 501	-8 294 501	0	0
SWEDBANK	3,41 %	2018-09-25	4 975 202		0	4 975 202
SWEDBANK	0,87%	2018-10-28	5 825 000		150 000	5 675 000
SWEDBANK	2,54%	2019-04-25	1 706 042		23 668	1 682 374
STADSHYPOTEK	1,21%	2020-03-30	1 638 412		100 000	1 538 412
STADSHYPOTEK	1,43%	2020-09-30	9 402 661		0	9 402 661
SWEDBANK	1,25%	2021-06-23	6 800 000		200 000	6 600 000
STADSHYPOTEK	1,41%	2022-12-30	0	8 294 501	0	8 294 501
Summa			38 641 818	0	473 668	38 168 150

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 475 709 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Not 17 Övriga skulder

	2018-08-31	2017-08-31
Mottagna depositioner	2 800	500
Skuld sociala avgifter och skatter	0	7 561
Avräkning hyror och avgifter	2 535	1 020
Clearing	24 894	295
Summa övriga skulder	30 229	9 376

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-08-31	2017-08-31
Upplupna räntekostnader	73 458	110 571
Upplupna elkostnader	75 632	296 653
Upplupna värmekostnader	44 104	97 616
Upplupna revisionsarvoden	14 375	16 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	314 126
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 495 866	1 415 454
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 703 435	2 250 420

Ställda säkerheter

	2018-08-31	2017-08-31
Fastighetsinteckning	43 530 000	43 530 000

a

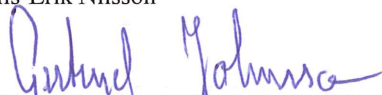
Styrelsens underskrifter

Malmö 15/10-18

Ort och datum



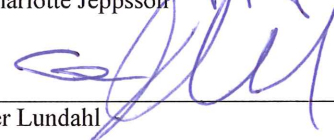
Nils-Erik Nilsson



Gertrud Johansson



Charlotte Jeppsson



Per Lundahl



Tomas Nyman

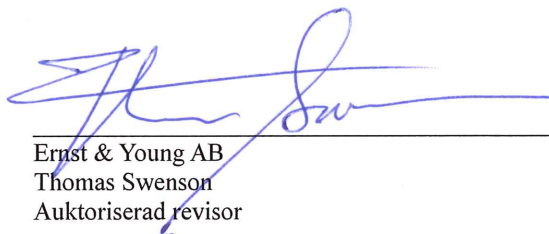


Barbro Follrud

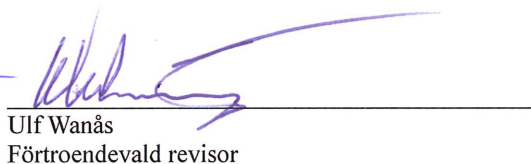


Renata Kovacevic

Vår revisionsberättelse har lämnats 1 / 11 2018



Ernst & Young AB
Thomas Swenson
Auktoriserad revisor



Ulf Wanås
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Röda Höja för år 2017-09-01 - 2018-08-31.

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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 revisorssed 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 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 RBF Röda Höja för år 2017-09-01 - 2018-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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, viktiga 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 1/12 2018

Ernst & Young AB

Thomas Swenson
Auktoriserad revisor

Ulf Wanås
Förtroendevald revisor

Styrelsens ord

Styrelsens sammansättning under verksamhetsåret framgår av förvaltningsberättelsen. Under verksamhetsåret 2017-2018 har styrelsen haft 12 protokollförda möten.

Under året har vi i styrelsen valt att sätta fokus på att utveckla och förbättra vårt område, men även skapa en trivsamt gemenskap bland våra medlemmar. Detta har vi gjort genom att samtliga gårdar har fått nya pergolor, grillar och nyinlådade bänkar som alla är välkomna att använda. Nytt för i år är att Riksbyggens Gröngrupp sköter våra grönområden. De har sett till att alla buskar och träd har beskurets vid behov, förnyat växter och underhållit våra rabatter. Eftersom vi alltid vill sträva efter att värna om vår miljö har ni nu införskaffat rörelsestyrd belysning i våra trappor och förråd. Detta har resulterat i en minskad miljöpåverkan samt dragit ner kostnaden för energi vilket är grundläggande för vår framtid.

Röda Höja är en bostadsrättsförening med 366 lägenheter och för oss i styrelsen är det otroligt viktigt att skapa en härlig gemenskap där alla har en chans att påverka vad som sker inom området. Ett brev lämnades i styrelsebrevlådan med önskan om att Barnens dag skulle anordnas återigen. Efter en sådan positiv respons från tidigare år samt förfrågningen ville vi uppfylla barnens önskemål. Den 26 augusti hölls den färdfyllda dagen. Många barn och vuxna slöt upp där de grillades korv, fanns hoppstott, häst och vagn, fiskedamm och sist men inte minst en populär clown. Införandet av boklådorna i tvättstugorna har gett positiv respons och kommer att fortsätta finnas under kommande året.

För att hålla alla våra medlemmar informerade om vad som sker inom området uppdateras anslagstavlor i trapphusen månadsvis samt att vi har jourkväll var fjärde vecka. Styrelsen har valt att en representant alltid skall välkomna de nyinflyttade på området för att bland annat informera om våra trivselregler men även för att kunna svara på frågor och funderingar. För oss är detta viktigt, då vi vill att nya medlemmar ska känna sig välkomna och får ett ansikte utåt. För att konstant kunna utveckla och förbättra Röda Höja är det viktigt att alla i styrelsen håller sig uppdaterade och informerade genom att kontinuerligt delta i Riksbyggens kurser och temakvällar.

På detta sätt vill vi samtliga styrelsemedlemmar framföra vårt tack för visat förtroende samt våra förhoppningar om ett fortsatt gagnarikt samarbete för allas vårt bästa i bostadsrättsföreningen Röda Höja.

Vänligen
Styrelsen

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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 skuldyngd 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.

Arsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RBF Röda Höja

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF 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.

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

