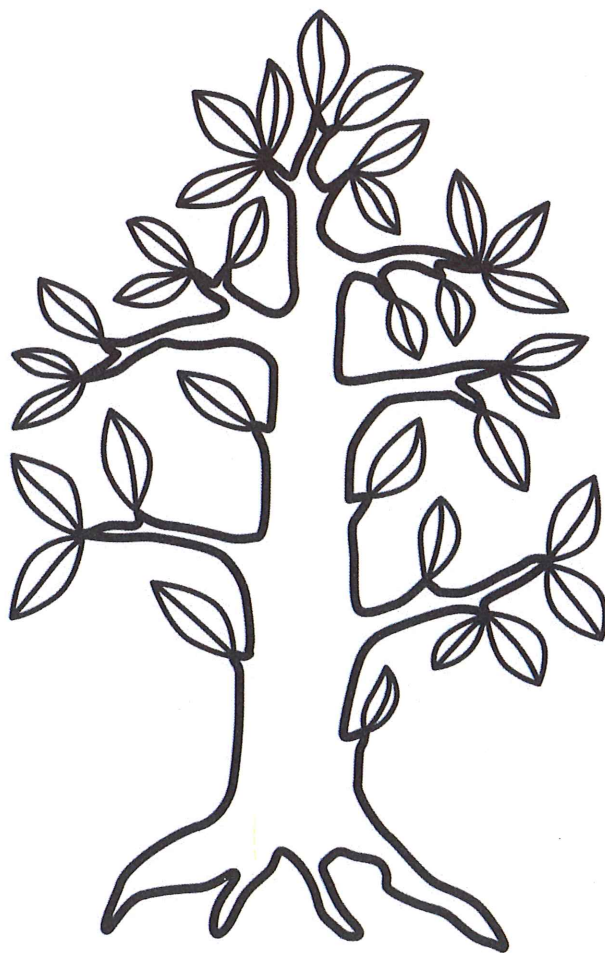


Årsredovisning

2016-09-01 – 2017-08-31



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) Stadgeändring beslut nr 2
Fråga om antagande av nya stadgar baserade på Riksbyggens normalstadgar från 2014 version 2016:1
- u) Stämmans avslutades

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

Bilagor (utgör ej föremål för revision)

Att bo i BRF

Ordlista

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Röda Höja får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret 2016-09-01
till 2017-08-31

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.

Årets resultat är bättre än föregående år främst på grund av lägre kostnad för underhåll och räntor.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 153 % till 266 %

I resultatet ingår avskrivningar med 1 552 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 951 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten 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 Höjagatan i Malmö.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade 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
Antal lokaler: 7		Antal garage: 127		Antal P-platser: 295

Total tomtareal: 82000 m²

Total bostadsareal: 32 202 m²

Varav hyresrätter: 0 m²

Total lokalareal: 262 m²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 182 m²

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1 % 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.

Leverantör	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

Teknisk status

Årets underhåll: Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 073 tkr och planerat underhåll för 1 258 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 180 945 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 18 094 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 7 376 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
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
Tvättstugeutrustning	25
Cirkulationspump	39
Uteplatser	1 194

Planerat underhåll

Planerat underhåll	År
Tak och fasader	2018

Styrelsen har under året haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Nils-Erik Nilsson	Ordförande		2017
Gertrud Johnsson			2017
Barbro Follrud			2017
Tomas Nyman	Vice ordförande		2018
Renata Kovacevic	Sekreterare		2018
Charlotte Jeppsson			2018
Per Lundahl			Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jonas Lindgren		2017
Anders Tapper		2018
Thomas Schyllert	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor
Ulf Wanås	Föreningsrevisor

Valberedning
Paul Andersson
Margit Mortensen

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

7

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 498 personer. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 22 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 23). Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 499 personer. Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2017-01-01 då den höjdes med 3 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5% från och med 2018-01-01.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 358 kr/m²/år.

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014	2012/2013
Nettoomsättning	17 533	16 430	16 650	17 191	16 758
Resultat efter finansiella poster	399	-103	-639	2 452	1 798
Årets resultat	399	-103	-639	2 452	1 798
Resultat före avskrivningar	1 951	1 191	672	3 769	3 007
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	-5 426	-6 395	-2 928	995	-343
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	227	234	111	86	104
Balansomslutning	45 149	45 790	47 429	47 737	44 598
Soliditet %	9	8	8	9	3
Likviditet %	266	153	272	331	258
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	358	347	314	385	375
Bränsletillägg, kr/m ²	129	127	127	127	123
Driftkostnader, kr/m ²	326	407	423	335	353
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	288	334	346	315	323
Ränta, kr/m ²	21	30	41	49	43
Underhållsfond, kr/m ²	600	412	251	218	153
Lån, kr/m ²	1 189	1 204	1 261	1 285	1 223

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 614 011	13 375 430	-13 351 619	-102 943
Disposition enl. årsstämmobeslut			-102 943	102 943
Reservering underhållsfond		7 376 465	-7 376 465	
lanspråktagande av underhållsfond		-1 257 649	1 257 649	
Årets resultat				398 762
Vid årets slut	3 614 011	19 494 246	-19 573 378	398 762

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-13 454 562
Årets resultat	398 762
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-7 376 465
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 257 649
Summa	-19 174 617
Att balansera i ny räkning	-19 174 617

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

7

Resultaträkning

Belopp i SEK		2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	17 533 078	16 429 810
Övriga rörelseintäkter	Not 3	92 773	193 848
Summa rörelseintäkter		17 625 850	16 623 658
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-10 610 580	-13 454 113
Övriga externa kostnader	Not 5	-4 163 128	-773 338
Personalkostnader	Not 6	-243 974	-258 402
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 551 907	-1 293 509
Summa rörelsekostnader		-16 569 589	-15 779 362
RÖRELSERESULTAT		1 056 262	844 295
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	25 208	25 208
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	15 111	16 461
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-697 819	-988 907
Summa finansiella poster		-657 500	-947 238
Resultat efter finansiella poster		398 762	-102 943
Årets resultat		398 762	-102 943

9

Balansräkning

Belopp i SEK	2017-08-31	2016-08-31	
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	36 545 085	36 729 671
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 12	22 730	98 051
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	1 162 800
Summa materiella anläggningstillgångar		36 567 815	37 990 522
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 14	274 000	274 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		274 000	274 000
Summa anläggningstillgångar		36 841 815	38 264 522
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	32 144	360
Övriga fordringar	Not 16	2 500	2 465
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	342 309	392 533
Summa kortfristiga fordringar		376 953	395 358
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	7 930 427	7 130 239
Summa kassa och bank		7 930 427	7 130 239
Summa omsättningstillgångar		8 307 380	7 525 596
SUMMA TILLGÅNGAR		45 149 195	45 790 118

Balansräkning

Belopp i SEK	2017-08-31	2016-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	3 614 011	3 614 011
Fond för yttre underhåll	19 494 246	13 375 430
Summa bundet eget kapital	23 108 257	16 989 441
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-19 573 379	-13 351 619
Årets resultat	398 762	-102 943
Summa fritt eget kapital	-19 174 617	-13 454 562
Summa eget kapital	3 933 641	3 534 879
Skulder		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	
Summa långfristiga skulder	38 173 130	37 329 689
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	Not 20	
Skatteskulder	Not 21	
Övriga skulder	Not 22	
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 23	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	
Summa kortfristiga skulder	3 042 424	4 925 551
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	45 149 195	45 790 118

7

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna 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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningsprinciper	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	104	2071
Fönster	Linjär	40	2048
Miljöhus	Linjär	30	2034
Nyckel- och passersystem	Linjär	20	2032
Tvättthall garage	Linjär	20	2030
LED-belysning	Linjär	10	2023
IMD individuell mätning el	Linjär	5	2021

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Not 2 Nettoomsättning

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Årsavgifter, bostäder	11 077 121	11 176 313
Årsavgifter, kapitaltillägg	438 216	438 216
Hyror, lokaler	93 141	94 108
Hyror, garage	396 504	397 200
Hyror, p-platser	244 838	265 285
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-7 385	-8 698
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-10 341	-12 150
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-16 555	-17 395
Bränsleavgifter, bostäder	4 166 685	4 096 931
Elavgifter	822 250	0
Summa nettoomsättning	17 533 078	16 429 810

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2016-09-01	2015-09-01
	2017-08-31	2016-08-31
Övriga avgifter	4 350	0
Övriga ersättningar	21 498	16 400
Fakturerade kostnader	1 260	2 520
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-78	-183
Övriga rörelseintäkter	4 531	4 263
Försäkringsersättningar	61 212	170 848
Summa övriga rörelseintäkter	92 773	193 848

Not 4 Driftkostnader

	2016-09-01	2015-09-01
	2017-08-31	2016-08-31
Underhåll	-1 257 649	-2 372 632
Reparationer samt materialinköp till reparationer	-1 086 297	-1 012 338
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-498 610	-481 408
Försäkringspremier	-221 235	-192 937
Kabel- och digital-TV	-223 633	-204 677
Återbäring från Riksbyggen	54 600	60 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-13 557	-39 210
Obligatoriska besiktningar	-15 979	-18 335
Bevakningskostnader	0	-650
Övriga utgifter, köpta tjänster	-4 868	0
Snö- och halkbekämpning	-30 139	-43 752
Förbrukningsinventarier och programvara	-285 109	-216 328
Vatten	-925 512	-959 436
Fastighetsel	-1 656 676	-646 412
Uppvärmning	-3 848 115	-3 740 211
Sophantering och återvinning	-380 904	-390 969
Förvaltningsarvode drift	-216 899	-3 195 518
Summa driftkostnader	-10 610 580	-13 454 113

7

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Förvaltningsarvode administration	-3 677 093	-478 953
Lokalkostnader	0	-1 825
Resekostnader	-1 179	0
Annonsering och reklam	0	-1 875
IT-kostnader	-14 755	-53 035
Arvode, yrkesrevisorer	-16 000	-16 000
Övriga förvaltningskostnader	-8 375	-66 247
Kreditupplysningar	-900	-3 000
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 288	0
Representation	-223 026	-40 327
Kontorsmateriel	-33 366	-56 869
Telefon och porto	-11 620	-11 438
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-9	-4
Medlems- och föreningsavgifter	-15 372	-15 372
Bankkostnader	-2 695	-400
Övriga externa kostnader	-150 451	-27 993
Summa övriga externa kostnader	-4 163 128	-773 338

Not 6 Personalkostnader

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Lön till kollektivanställda	0	-9 747
Styrelsearvoden	-126 200	-89 600
Sammanträdesarvoden	-65 540	-80 225
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare		-3 200
Övriga kostnadsersättningar	0	-2 100
Övriga personalkostnader	0	-16 200
Summa personalkostnader	-191 740	-201 072
Sociala kostnader	-52 234	-57 330
	-243 974	-258 402

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Avskrivning Byggnader	-233 500	-233 502
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-165 000	-165 000
Avskrivningar standardförbättringar	-1 078 086	-819 686
Avskrivning Maskiner och inventarier	-75 321	-75 321
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 551 907	-1 293 509

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2016-09-01	2015-09-01
	2017-08-31	2016-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	25 208	25 208
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	25 208	25 208

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2016-09-01	2015-09-01
	2017-08-31	2016-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	15 076	16 191
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	165
Övriga ränteintäkter	35	105
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	15 111	16 461

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2016-09-01	2015-09-01
	2017-08-31	2016-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-697 759	-988 205
Övriga räntekostnader	-60	-702
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-697 819	-988 907

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2017-08-31	2016-08-31
<hr/>		
Vid årets början		
Byggnader	28 514 405	28 514 405
Tomtmark	1 625 500	1 625 500
Standardförbättringar	45 469 008	45 469 008
Summa	75 608 913	75 608 913
Årets anskaffningar		
IMD individuell mätning el	1 292 000	0
Summa	1 292 000	0
Summa anskaffningsvärden	76 900 913	75 608 913
<hr/>		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-15 845 936	-15 612 436
Standardförbättringar	-23 033 306	-22 048 620
Summa	-38 879 242	-37 661 056
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-233 500	-233 500
Årets avskrivning standardförbättringar	-1 243 086	-984 686
Summa	-1 476 586	-1 218 186
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-40 355 828	-38 879 242
Restvärde enligt plan vid årets slut	36 545 085	36 729 671
Varav		
Byggnader	12 434 969	12 668 469
Mark	1 625 500	1 625 500
Standardförbättringar	22 484 616	22 435 702
Taxeringsvärden		
Bostäder	254 000 000	254 000 000
Lokaler	1 732 000	1 732 000
Totalt taxeringsvärde	255 732 000	255 732 000

9

Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar
Anskaffningsvärden

	2017-08-31	2016-08-31
Vid årets början		
Maskiner och andra tekniska anläggningar	606 376	606 376
Summa	606 376	606 376
Årets anskaffningar	0	0
Utrangeringar	0	0
Summa anskaffningsvärden	606 376	606 376
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och andra tekniska anläggningar	-508 325	-433 004
Summa	-508 325	-433 004
Årets avskrivningar		
Maskiner och andra tekniska anläggningar	-75 321	-75 321
Summa	-75 321	-75 321
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och andra tekniska anläggningar	-583 646	-508 325
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-583 646	-508 325
Restvärde enligt plan vid årets slut	22 730	98 051
Varav		
Maskiner och andra tekniska anläggningar	22 730	98 051

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2017-08-31	2016-08-31
Pågående om- och tillbyggnader	0	-1 162 800
Summa pågående ny- och ombyggnation samt förskott	0	-1 162 800

Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag

	2017-08-31	2016-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	-274 000	-274 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	-274 000	-274 000

7

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2017-08-31	2016-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	32 083	360
Kundfordringar	61	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	32 144	360

Not 16 Övriga fordringar

	2017-08-31	2016-08-31
Skattekonto	2 500	2 465
Summa övriga fordringar	2 500	2 465

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-08-31	2016-08-31
Upplupna ränteintäkter	9 342	2 397
Förutbetalda försäkringspremier	76 568	68 098
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	5 930
Förutbetald kabel-tv-avgift	2 540	19 893
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 156	1 195
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	252 703	295 020
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	342 309	392 533

Not 18 Kassa och bank

	2017-08-31	2016-08-31
Handkassa	12 520	0
Bankmedel	3 661 688	3 686 407
Transaktionskonto	4 256 218	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	3 443 831
Summa kassa och bank	7 930 427	7 130 239

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-08-31	2016-08-31
Inteckningslån	38 641 818	39 101 120
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-468 688	-1 771 431
Långfristig skuld vid årets slut	38 173 130	37 329 689

Långgivare	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utgående skuld
SEB	1,34%	2017-12-28	8 294 501,00	0,00	0,00	8 294 501,00
STADSHYPOTEK	1,43%	2020-09-30	9 402 661,00	0,00	0,00	9 402 661,00
STADSHYPOTEK	1,21%	2020-03-30	1 738 412,00	0,00	100 000,00	1 638 412,00
SWEDBANK	2,54%	2019-04-25	1 727 846,00	0,00	21 804,00	1 706 042,00
SWEDBANK	3,41%	2018-09-25	4 975 202,00	0,00	0,00	4 975 202,00
SWEDBANK	2,98%	2017-10-25	5 975 000,00	0,00	150 000,00	5 825 000,00
SWEDBANK	1,25%	2021-06-23	7 000 000,00	0,00	200 000,00	6 800 000,00
Summa			39 113 622,00	0,00	471 804,00	38 641 818,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 468 688 kr, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Not 20 Leverantörsskulder

	2017-08-31	2016-08-31
Leverantörsskulder	282 984	0
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	1 278 169
Summa leverantörsskulder	282 984	1 278 169

Not 21 Skatteskulder

	2017-08-31	2016-08-31
Skatteskulder	30 956	19 419
Summa skatteskulder	30 956	19 419

Not 22 Övriga skulder

	2017-08-31	2016-08-31
Skuld sociala avgifter och skatter	7 561	7 555
Avräkning hyror och avgifter	1 020	1 380
Avräkning lån		82 014
Mottagna depositioner	500	
Clearing	295	0
Summa övriga skulder	9 376	90 949

Not 23 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-08-31	2016-08-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	468 688	1 771 431
Summa övriga skulder till kreditinstitut	468 688	1 771 431

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-08-31	2016-08-31
Upplupna räntekostnader	110 571	122 430
Upplupna elkostnader	296 653	211 202
Upplupna värmekostnader	97 616	94 456
Upplupna revisionsarvoden	16 000	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	314 126	19 728
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 415 454	1 317 767
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 250 420	1 765 583

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	43 530 000	43 530 000
----------------------	------------	------------

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	inga	inga
----------------------------	------	------

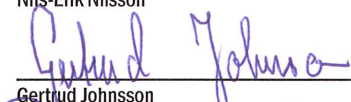
Styrelsens underskrifter

Malmö 6/11-17

Ort och datum



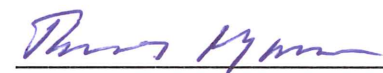
Nils-Erik Nilsson



Gertrud Johnsson



Barbro Follrud



Tomas Nyman



Renata Kovacevic

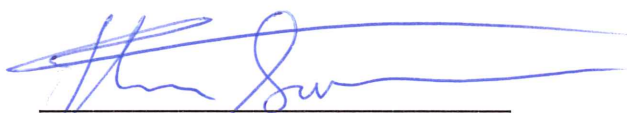


Charlotte Jeppsson



Per Lundahl

Vår revisionsberättelse har lämnats 10/11 2017



Ernst & Young AB
Auktoriserad revisor
Thomas Swenson



Ulf Wanås
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Röda Höja för år 2016-09-01 – 2017-08-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsstandard. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsstandard i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2017 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Röda Höja för år 2016-09-01 – 2017-08-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsstandard i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Malmö den 10/11 2017

Ernst & Young

Thomas Swenson
Auktoriserad revisor

Ulf Wanås
Förtroendevald revisor

Styrelsens ord

Styrelsens sammansättning under verksamhetsåret framgår av förvaltningsberättelsen. Under året har styrelsen haft 12 protokollförda.

Byte av samtliga tvättmaskiner, torktumlare och kallmanglar i tvättstugorna har påbörjats. De nya tvättmaskinerna är energisnåla och har automatisk tvättmedelspåfyllning.

Föreningen firade sitt 50-årsjubileum i augusti. Det bjöds på diverse underhållning, bl.a. Spårvägens musikkår, grillning, hoppshot för barnen, dansband samt ett fantastiskt fyrverkeri som avslutning.

Tillsammans med Gula Höja har föreningen en fritidskommitté där bussresor till Tyskland har anordnats. Dessa har varit mycket uppskattade.

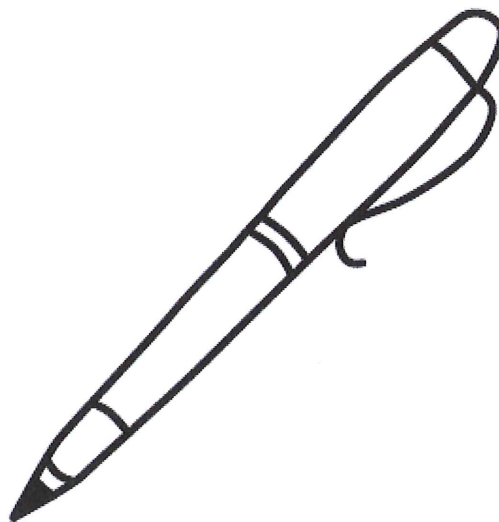
Vi arbetar mycket med vårt grönområde, förnyar växter, beskär buskar och träd samt fällning av några träd. Detta sköts av MLB.

Boklådorna i tvättstugorna byts ut varje månad.

Trivselregler för Brf Röda Höja har utarbetats och kommer att delas ut till samtliga medlemmar.

Styrelsen deltar kontinuerligt i Riksbyggens kurser och temakvällar.

Vi i styrelsen vill till samtliga medlemmar framföra vårt tack för visat förtroende samt framföra våra förhoppningar om ett fortsatt gagnarikt samarbete för allas vårt bästa i bostadsrättsföreningen Röda Höja.



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.

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 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 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.

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 kooperativ 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 service företag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamheten är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikatet är utfärdade av et 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.

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, 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

