

Årsredovisning

2019-09-01 – 2020-08-31

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 avslutande

Styrelsens ord

2020 - året då allt kom av sig?

Kan man skriva en årskrönika för 2019/2020 utan att nämna coronaviruset? Självklart kan man det, men det vore samtidigt att blunda för en stor del av den verklighet vi levtt i under det innevarande året. Men låt oss börja med att konstatera att den här summeringen avser tiden från september 2019 till augusti 2020 och att mycket hände före coronapandemin bröt ut. Men även under tiden vi levtt med viruset har arbetet fortgått, om än under annorlunda former.

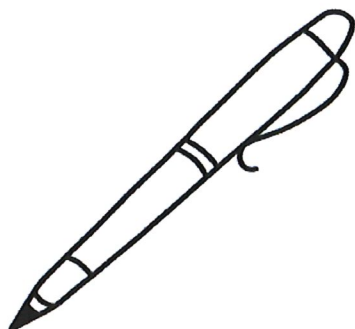
Arbetet med uteplatserna, som behandlades på förra årsstämman, har löpt på och vi väntar på att det slutligen ska godkännas i hyresnämnden. Föreningen har även gjort en översyn av samtliga avtal vi har och det kunde konstateras att många av dem såg bra ut. Ett nytt avtal tecknades avseende containern vi hyr för grovsopor och där beräknas kostnaden för detta att halveras jämfört med tidigare.

Avtalsöversynen ledde också till en omförhandling av förvaltningsavtalet med Riksbyggen, vilket bl a inneburit en utökning av uppdraget som gäller skötseln av vår utemiljö. Fokus har också legat på kvalitetssäkring av de tjänster som utförs.

Styrelsen har under 2020 arbetat fokuserat med kommunikationsfrågor, vilket bl a lett till att föreningen har fått en egen hemsida och att styrelsen samt alla förtroendevalda kan nås på officiella e-postadresser. Det pågår också ett arbete med att ta fram en krisplan för föreningen, så vi är redo om något allvarligt skulle inträffa. Kommunikationsfrågorna är alltid viktiga, men kanske lite extra angelägna när renoveringar och andra projekt ska genomföras. Förbättringsförslag mottages tacksamt, då vi står inför flertalet renoveringsprojekt under ett antal år framöver.

När vi ändå talar om renoveringar, så kan vi konstatera att vi äntligen är ordentligt igång med upprustningen av våra fastigheter. Belysningen i tvättavdelningarna har bytts ut till rörelsestyrda armaturer. Renoveringen av dagvattennätet påbörjades också under året, liksom utbytet av värmecentralerna. Värmeinjusteringen har planerats och påbörjades efter att detta verksamhetsår tagit slut. Två stora projekt som beslutats om och där planeringen pågår är renoveringen av avlopps- och tappvattensystemen. Det sistnämnda var föremål för en ovanlig extrastämma, som genomfördes genom poströstning. Styrelsen är medveten om att detta inte är det optimala sättet att genomföra det på. Orsaken till beslutet är naturligtvis coronapandemin och den osäkerhet som den skapat.

Coronapandemin gjorde att vi tappade fart i de pågående arbetena, t.ex. den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK), men också att vi fick tänka om och utveckla nya lösningar till nya utmaningar. Vi ska fortsätta att navigera i en ständigt föränderlig omvärld. Under 2021 ska vi fokusera extra på energifrågor. Den långsiktiga målsättningen är att göra Brf Röda Höja till Sveriges bästa bostadsrättsförening i alla kategorier.



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Röda Höja får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2019-09-01 till 2020-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Malmö Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Nuvarande stadgar registrerades 2018-01-25.

Årets resultat är i samma nivå som föregående år. Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år och det har även intäkterna. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån till lägre ränta och den amortering som gjorts under året. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 328% till 266%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 652 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 785 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Under året togs beslut om att gå ifrån redovisningsprincip K2 till K3. Mer om detta står att läsa under Not 1.

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 fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

4

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
7	127	295

Total tomtarea	82 000 m ²
Total bostadsarea	32 202 m ²
Total lokalarea	262 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 182 m²

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

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,55 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra och Mellersta Skånes. 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
Com Hem AB	Kabel-TV
Riksbyggen	IMD – individuell elmätning
Telenor	Bredband
Icopal Entreprenad AB	Inspektion och service av rökluckor
Ragn-Sells	Sophämtning
VA Syd	Vatten och sophämtning
Bixia	El
EoN	Fjärrvärme
Electrolux	Service tvätt och tork
Bengtssons tvättmaskinservice	Tvättmedel

7

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 1 147 tkr och planerat underhåll för 358 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i augusti 2020 och visar på ett underhållsbehov på 256 633 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga utgiften per år över tid för föreningen ligger på 9 494 tkr. Föreningens underhållsplan innehåller i huvudsak de större underhållsinsatser som behöver göras över tiden och dessa kommer att aktiveras som standardförbättringar när de görs. De bokas inte mot underhållsfonden, enligt gällande redovisningsregelverk. Föreningens underhållsfonds storlek överstiger det behov den ska täcka enligt underhållsplanen. Därför görs ingen avsättning under verksamhetsåret.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
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

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Tvättstugeutrustning	38 879
Belysning	182 253
Markytor	22 063
Garage och p-platser	114 313

Planerat underhåll/investeringar	År	Kommentar
Relining avloppsstammar	2021-2023	Ombyggnadsavtal tecknat med Riksbyggen
Stambyte vattenledningar	2021-2023	Ombyggnadsavtal tecknat med Riksbyggen

0

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

Styrelse

<u>Ordinarie ledamöter</u>	<u>Uppdrag</u>	<u>Utsedd av</u>	<u>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</u>
Jonas Lindgren	Ordförande	Stämman	2020
Renata Kovacevic	Sekreterare	Stämman	2020
Thomas Nyman	Vice ordförande	Stämman	2020
Nils-Erik Nilsson	Ledamot	Stämman	2021
Barbro Follrud	Ledamot	Stämman	2021
Charlotte Jeppsson	Ledamot	Stämman	2021
Per Lundahl	Ledamot	Riksbyggen	

<u>Styrelsesuppleanter</u>	<u>Uppdrag</u>	<u>Utsedd av</u>	<u>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</u>
Mats Hansson	Suppleant	Stämman	2020
Gertrud Johnsson	Suppleant	Stämman	2021
Marie Fredlund	Suppleant	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

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

<u>Revisorssuppleanter</u>	<u>Utsedd av</u>
Adnan Abedinov	Stämman

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

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

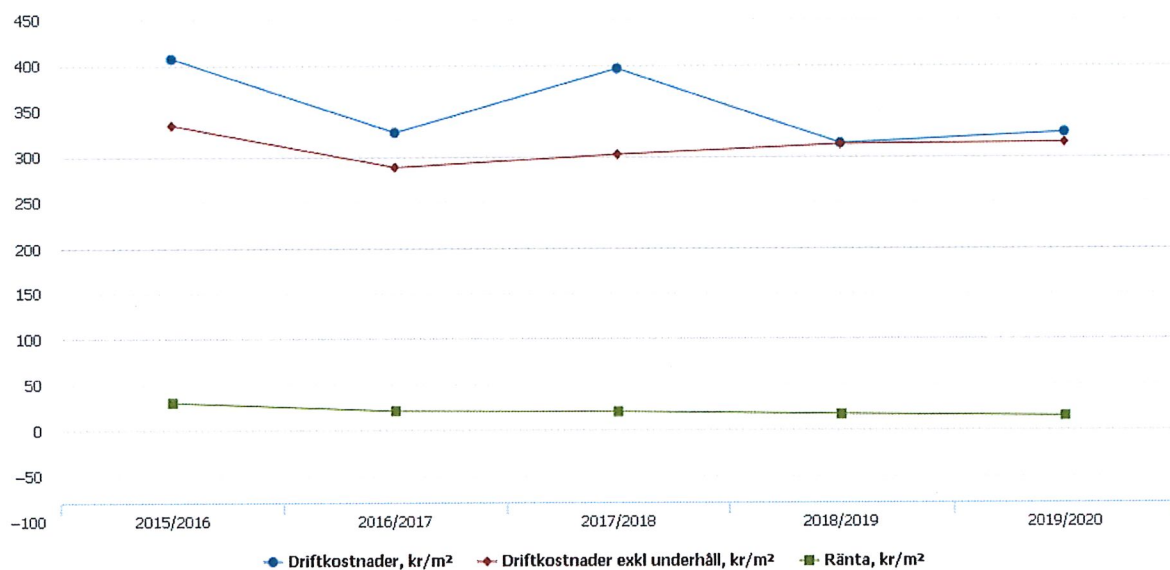
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 508 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 47 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 43 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 512 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2020-01-01 då avgifterna höjdes med 5%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 5% från och med 2021-01-01.

Årsavgifterna 2019 uppgår i genomsnitt till 408 kr/m²/år. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 29 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 27 st.) Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

7

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	19 362	18 633	18 015	17 533	16 430
Resultat efter finansiella poster	2 133	2 143	-1 003	399	-103
Årets resultat	2 133	2 143	-1 003	399	-103
Resultat exkl. avskrivningar	3 785	3 657	523	1 951	1 191
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. avsättning till underhållsfond	3 785	-3 883	-6 962	-5 426	-6 395
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	0	232	231	227	234
Balansomslutning	139 073	137 647	43 063	45 149	45 790
Kassaflöde, indirekt metod	956	1 652	-1 536	800	-1 783
Soliditet %	73	72	7	9	8
Likviditet %	266	328	280	266	153
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	408	393	383	358	347
Bränsletillägg, kr/m ²	131	131	131	129	127
Driftkostnader, kr/m ²	326	314	396	326	407
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	315	313	302	288	334
Ränta, kr/m ²	15	17	20	21	30
Underhållsfond, kr/m ²	957	968	739	600	412
Lån, kr/m ²	1 055	1 110	1 179	1 189	1 204

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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 614 011	94 374 500	31 411 091	-32 094 222	2 143 078
Disposition enl. årsstämmobeslut				2 143 078	-2 143 078
Reservering underhållsfond			0	0	
Ianspråktagande av underhållsfond			-357 508	357 508	
Årets resultat					2 133 454
Vid årets slut	3 614 011	94 374 500	31 053 583	-29 593 636	2 133 454

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-29 951 144
Årets resultat	2 133 454
Årets ianspråktagande av underhållsfond	357 508
Summa	-27 460 182

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 27 460 182**

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

V

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	19 362 187	18 632 528
Övriga rörelseintäkter	Not 3	150 474	121 492
Summa rörelseintäkter		19 512 661	18 754 020
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-10 573 828	-10 202 618
Övriga externa kostnader	Not 5	-4 363 842	-4 188 701
Personalkostnader	Not 6	-300 887	-227 777
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 651 565	-1 513 741
Summa rörelsekostnader		-16 890 122	-16 132 837
Rörelseresultat		2 622 539	2 621 182
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	52 704
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	8 023	9 024
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-497 108	-539 833
Summa finansiella poster		-489 085	-478 105
Resultat efter finansiella poster		2 133 454	2 143 078
Årets resultat		2 133 454	2 143 078

4

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	126 886 804	128 538 368
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	2 081 888	0
Summa materiella anläggningstillgångar		128 968 691	128 538 368
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 14	549 000	549 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		549 000	549 000
Summa anläggningstillgångar		129 517 691	129 087 368
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		9 097	5 818
Övriga fordringar		2 500	2 500
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	540 434	503 757
Summa kortfristiga fordringar		552 031	512 075
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	9 003 327	8 047 750
Summa kassa och bank		9 003 327	8 047 750
Summa omsättningstillgångar		9 555 358	8 559 825
Summa tillgångar		139 073 050	137 647 193

✓

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
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		31 053 583	31 411 091
Summa bundet eget kapital		129 042 094	129 399 602
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-29 593 636	-32 094 222
Årets resultat		2 133 454	2 143 078
Summa fritt eget kapital		-27 460 182	-29 951 144
Summa eget kapital		101 581 911	99 448 457
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	33 897 364	35 585 776
Summa långfristiga skulder		33 897 364	35 585 776
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	350 000	450 000
Leverantörsskulder		1 326 902	289 932
Skatteskulder		57 052	45 764
Övriga skulder	Not 18	29 462	51 494
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 830 358	1 775 770
Summa kortfristiga skulder		3 593 774	2 612 960
Summa eget kapital och skulder		139 073 050	137 647 193

4

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-08-31	2019-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	2 133 454	2 143 077
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 651 565	1 513 741
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 785 019	3 656 818
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-40 017	-70 497
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	1 080 876	199 037
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 825 878	3 785 357
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	-2 081 888	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 081 888	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-1 788 412	-2 132 374
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 788 412	-2 132 374
Årets kassaflöde	955 578	1 652 983
Likvidamedel vid årets början	8 047 749	6 394 766
Likvidamedel vid årets slut	9 003 327	8 047 749
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

5

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

K3 tillämpas för första gången

Detta är första året som K3 tillämpas. Övergången sker per 2020-08-31.

Vid övergången till K3 har bestämmelserna i kapitel 35 *Första gången detta allmänna råd tillämpas*, tillämpats vilka kräver att ett företag tillämpar K3 retroaktivt. Detta innebär att jämförelsesiffror från föregående år ska räknas om enligt K3. Det finns emellertid ett antal frivilliga och obligatoriska undantag från denna regel, vilka syftar till att underlätta övergången till K3. RBF Röda Höja har tillämpat dessa undantag i ett avseende. Avskrivningar av materiella tillgångar har inte beräknats retroaktivt, vilket är en obligatorisk regel.

Uppgifterna i flerårsöversikten i förvaltningsberättelsen har inte räknats om.

Redovisning av intäkter

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

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.

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Byggnaderna består av ett antal komponenter vars nyttjandeperiod varierar. Den genomsnittliga avskrivningen är 1,32%.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningarna.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme	Linjär	100
Fönster	Linjär	40
Ventilation	Linjär	30
Balkonger	Linjär	25
Styrutrustning	Linjär	20

Ej angivna byggnadskomponenter är fullt avskrivna och kommer att aktiveras i takt med att de ersätts. Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Standardförbättringar	Avskrivningsprincip	Antal år
Miljöhus	Linjär	30
Nyckel- och passersystem	Linjär	20
Tvätthall garage	Linjär	20
LED-belysning	Linjär	10
IMD individuell elmätning	Linjär	5
Värmekulvert	Linjär	20

✓

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Årsavgifter, bostäder	13 486 286	12 888 042
Hyror, bostäder	0	500
Hyror, lokaler	106 792	88 519
Hyror, garage	409 858	399 318
Hyror, p-platser	269 730	198 870
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 390	-2 643
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-7 071	-4 417
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-54 818	-42 333
Rabatter	-341	0
Bränsleavgifter, bostäder	4 216 508	4 219 916
Elavgifter	937 633	886 756
Summa nettoomsättning	19 362 187	18 632 528

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Övriga avgifter	7 850	11 380
Övriga ersättningar	63 121	64 105
Fakturerade kostnader	1 080	1 080
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	6	0
Övriga rörelseintäkter	13 647	16 743
Försäkringsersättningar	64 770	28 184
Summa övriga rörelseintäkter	150 474	121 492

7

Not 4 Driftkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Underhåll	-357 508	-48 644
Reparationer	-1 146 805	-1 176 024
Självrisk	-1 300	0
Fastighetsavgift och fastighetskatt	-544 704	-525 672
Försäkringspremier	-281 399	-264 920
Kabel- och digital-TV	-886 156	-823 929
Återbäring från Riksbyggen	0	42 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-16 986	-50 560
Serviceavtal	-21 973	-1 635
Obligatoriska besiktningar	-261 875	-8 000
Övriga utgifter, köpta tjänster	-2 190	0
Snö- och halkbekämpning	-73 125	-79 921
Förbrukningsinventarier	-121 459	-292 573
Vatten	-1 039 941	-974 817
Fastighetsel	-1 603 178	-1 800 054
Uppvärmning	-3 639 464	-3 706 466
Sophantering och återvinning	-392 544	-414 802
Förvaltningsarvode drift	-183 222	-76 801
Summa driftkostnader	-10 573 828	-10 202 618

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Förvaltningsarvode administration	-4 063 492	-3 945 120
Lokalkostnader	-1 375	-1 100
Resekostnader	-279	-125
IT-kostnader	-20 633	-19 020
Arvode, yrkesrevisorer	-16 500	-17 125
Övriga förvaltningskostnader	-20 307	-16 650
Kreditupplysningar	-1 800	-3 375
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-64 697	-58 534
Representation	-10 052	-37 698
Kontorsmateriel	-23 160	-11 625
Telefon och porto	-1 495	-5 339
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-373	-275
Medlems- och föreningsavgifter	-15 372	-15 372
Konsultarvoden	-28 964	0
Bankkostnader	-2 598	-2 473
Övriga externa kostnader	-92 745	-54 870
Summa övriga externa kostnader	-4 363 842	-4 188 701

Not 6 Personalkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Styrelsearvoden	-54 900	-132 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-129 925	-42 200
Övriga kostnadsersättningar	-1 591	-259
Övriga personalkostnader	-60 468	-4 140
Sociala kostnader	-54 003	-49 178
Summa personalkostnader	-300 887	-227 777

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Avskrivning Byggnader	-827 724	-233 500
Avskrivningar Standardförbättrande ombyggnader	-823 841	-1 274 861
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-5 380
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 651 565	-1 513 741

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	52 704
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	52 704

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	7 879	8 852
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	144	172
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8 023	9 024

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-497 100	-539 833
Övriga räntekostnader	-8	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-497 108	-539 833

Not 11 Byggnader och mark*
Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Byggnader	46 542 930	28 514 405
Tomtmark	1 625 500	1 625 500
Standardförbättringar	29 367 988	47 396 513
	77 536 418	77 536 418
Avyttringar och utrangeringar		
Utrangering standardförbättringar	-16 005 936	0
Summa anskaffningsvärden	61 530 482	77 536 418
*Omklassificering är gjord av delar av anläggningstillgångarna. Därav har värde och avskrivningar flyttats från standardförbättringar till byggnad.		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-21 954 993	-16 312 936
Standardförbättringar	-21 417 557	-25 551 253
	-43 372 550	-41 864 189
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-827 724	-233 500
Årets avskrivning standardförbättringar	-823 841	-1 274 861
Avskrivningar årets utrangering	16 005 936	
	14 354 371	- 1 508 361
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-29 018 179	-43 372 550
Akkumulerade upp-och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar	94 374 500	
Årets uppskrivning mark	0	94 374 500
	94 374 500	94 374 500
Restvärde enligt plan vid årets slut	126 886 803	128 538 368
Varav		
Byggnader	24 210 926	11 967 969
Mark	96 000 000	96 000 000
Standardförbättringar	6 675 877	20 570 399
Taxeringsvärden		
Bostäder	339 000 000	339 000 000
Lokaler	2 169 000	2 169 000
Totalt taxeringsvärde	341 169 000	341 169 000
<i>varav byggnader</i>	<i>245 169 000</i>	<i>245 169 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>96 000 000</i>	<i>96 000 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Inventarier, verktyg och installationer	316 523	316 523
Summa	316 523	316 523
Avyttringar och utrangeringar		
Utrangering	-316 523	0
Summa anskaffningsvärden	0	316 523
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier, verktyg och installationer	-316 523	-311 143
Summa	-316 523	-311 143
Årets avskrivningar		
Inventarier, verktyg och installationer	0	-5 380
Avskrivningar årets utrangeringar	316 523	0
Summa	0	-5 380
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier, verktyg och installationer	-316 523	-316 523
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	0	-316 523
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Inventarier, verktyg och installationer	0	0

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2020-08-31	2019-08-31
Pågående ny- och ombyggnation	2 081 888	0
Vid årets slut	2 081 888	0

Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag

	2020-08-31	2019-08-31
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

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	5 083	5 902
Förutbetalda försäkringspremier	94 568	92 262
Förutbetalt förvaltningsarvode	365 354	331 076
Förutbetald kabel-tv-avgift	73 675	73 478
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	624	1 039
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 130	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	540 434	503 757

Not 16 Kassa och bank

	2020-08-31	2019-08-31
Bankmedel	2 553 359	2 560 189
Transaktionskonto	6 449 968	5 487 561
Summa kassa och bank	9 003 327	8 047 750

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Inteckningslån	34 247 364	36 035 776
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-350 000	-450 000
Långfristig skuld vid årets slut	33 897 364	35 585 776

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats [*]	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	1,43%	2020-03-30	1 438 412	0	1 438 412	0
SWEDBANK	2,21%	2020-04-28	5 525 000	-5 450 000	75 000	0
STADSHYPOTEK	1,43%	2020-09-30	9 402 661	0	0	9 402 661
STADSHYPOTEK	0,60%	2021-01-28	0	5 450 000	75 000	5 375 000
SWEDBANK	1,25%	2021-06-23	6 400 000	0	200 000	6 200 000
STADSHYPOTEK	1,41%	2022-12-30	8 294 501	0	0	8 294 501
SWEDBANK	2,21%	2026-09-25	4 975 202	0	0	4 975 202
Summa			36 035 776	0	1 788 412	34 247 364

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 350 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 350 000 kr årligen

Enligt lånespecifikationen ovan finns 3 lån med villkorsändringsdag under nästkommande räkenskapsår. Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under nästkommande verksamhetsår. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 18 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Mottagna depositioner	2 800	2 800
Skuld för moms	7 008	0
Skuld sociala avgifter och skatter	378	0
Avräkning hyror och avgifter	-60	3 975
Clearing	19 336	44 719
Summa övriga skulder	29 462	51 494

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna räntekostnader	69 334	74 491
Upplupna elkostnader	125 283	129 035
Upplupna värmekostnader	54 943	50 857
Upplupna revisionsarvoden	16 500	16 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	10
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-6 266	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 570 564	1 505 376
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 830 358	1 775 770

Not Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
Företagsinteckning	43 530 000	43 530 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

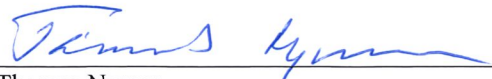
Styrelsens underskrifter

Malmö 201025

Ort och datum



Jonas Lindgren



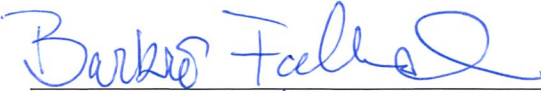
Thomas Nyman



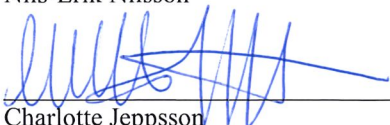
Renata Kovacevic



Nils-Erik Nilsson



Barbro Follrud




Charlotte Jeppsson




Per Lundahl

Vår revisionsberättelse har lämnats 9 / 11 2020



Ernst & Young AB
Thomas Swenson
Auktoriserad revisor



Ulf Wanås
Förtroendevald revisor

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 2019-09-01 - 2020-08-31.

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 2020 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 revisorsred 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 i uppgift att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om att 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 2019-09-01 - 2020-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 9/11 2020

Ernst & Young AB

Thomas Swenson
Auktoriserad revisor

Ulf Wanås
Förtroendevald revisor

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, 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 verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex 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.

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

