

Årsredovisning

2018-09-01 – 2019-08-31

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista
Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Röda Höja får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2018-09-01 till 2019-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är högre än föregående år främst på grund av ökade intäkter och minskad kostnad för underhåll.

Räntekostnaderna har minskat p.g.a. omsatt lån till lägre ränta och extraamortering.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 280% till 328%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 514 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 657 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

7

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	255 732 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,48 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggens kontor i Malmö har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra och Mellersta Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Riksbyggen	IMD - individuell elmätning
Kone AB	Portar
Com Hem AB	Kabel-TV
Icopal Entreprenad AB	Inspektion och service av rökluckor
Telenor	Bredband
Ragn-Sells	Sophämtning
VA Syd	Vatten och sophämtning
Bixia	El
EoN	Fjärrvärme
Electrolux	Service tvätt och tork
Bengtssons tvättmaskinsservice	Tvättmedel

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 1 176 tkr och planerat underhåll för 49 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 207 707 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 20 770 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett i enlighet med den eviga kostnaden över tid med 7 540 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Tvättstugor, belysning och uteplatser	2017-2018
Uteplatser	2017
IMD Individuell elmätning	2016
Lekplatser	2015-2016
Byte av styrutrustning i värmecentraler	2015
LED-belysning	2014
Nyckel- och passersystem	2013
Garage och parkeringsplatser	2011
Fasader	2010-2013
Fönster inkl. PCB-sanering	2009
Miljöhus	2005

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Luftavfuktare tvättstuga	33 289 kr
Garage och p-platser	15 355 kr

Planerat underhåll

	År
Relining avloppsstammar	påbörjas 2020
Stambyte vattenledningar	påbörjas 2020

A

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jonas Lindgren	Ordförande	Stämman	2020
Renata Kovacevic	Sekreterare	Stämman	2020
Thomas Nyman	Vice ordförande	Stämman	2020
Nils-Erik Nilsson	Ledamot	Stämman	2019
Barbro Follrud	Ledamot	Stämman	2019
Gertrud Johnsson	Ledamot	Stämman	2019
Per Lundahl	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Charlotte Jeppsson	Suppleant	Stämman	2019
Mats Hansson	Suppleant	Stämman	2020
Marie Fredlund	Suppleant	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

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

Revisorssuppleanter	Utsedd av
Adnan Abedinov	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Margith Mortensen	Stämman
Paul Andersson	Stämman

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 498 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 39 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 29 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 508 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-01-01 då den höjdes med 5 %.

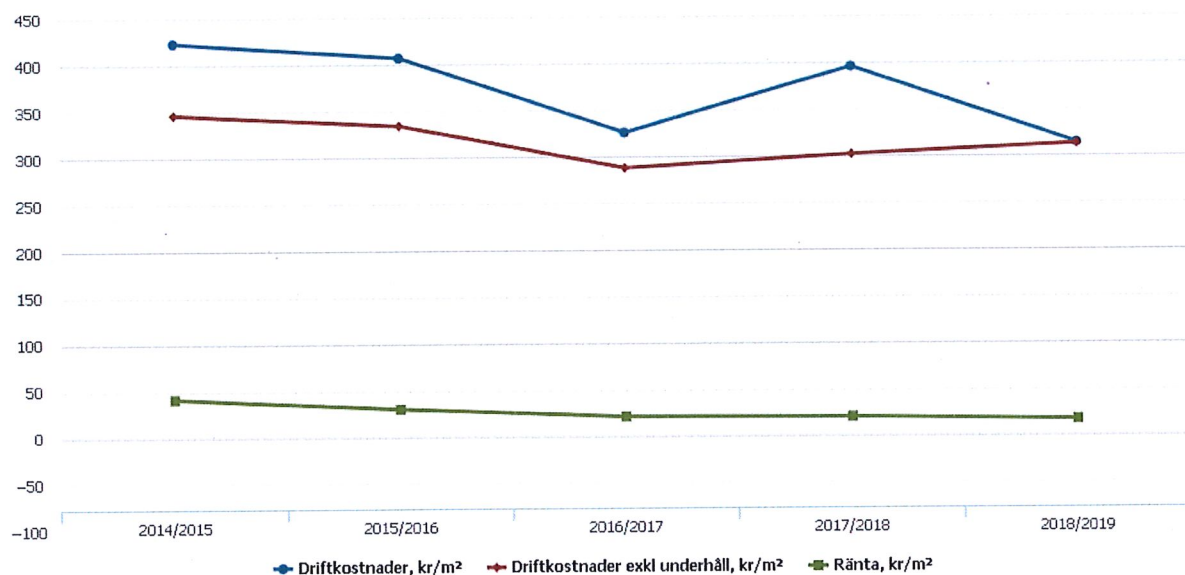
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5 % från och med 2020-01-01.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 393 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 27 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 26 st.)

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	18 633	18 015	17 533	16 430	16 650
Resultat efter finansiella poster	2 143	-1 003	399	-103	-639
Årets resultat	2 143	-1 003	399	-103	-639
Resultat exkl. avskrivningar	3 657	523	1 951	1 191	672
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. avsättning till underhållsfond	-3 883	-6 962	-5 426	-6 395	-2 928
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	232	231	227	234	111
Balansomslutning*	137 647	43 063	45 149	45 790	47 429
Kassaflöde, indirekt metod	1 652	-1 536	800	-1 783	1 008
Soliditet %*	72	7	9	8	8
Likviditet %	328	280	266	153	272
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	393	383	358	347	314
Bränsletillägg, kr/m ²	131	131	129	127	127
Driftkostnader, kr/m ²	314	396	326	407	423
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	313	302	288	334	346
Ränta, kr/m ²	17	20	21	30	41
Underhållsfond, kr/m ²	968	739	600	412	251
Lån, kr/m ²	1 110	1 179	1 189	1 204	1 261

*Värdet på föreningens tomtmark har skrivits upp så att det motsvarar taxeringsvärde för 2019. Detta påverkar dessa nyckeltal.

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 614 011	0	23 919 734	-23 600 105	-1 002 761
Disposition enl. årsstämmobeslut				-1 002 761	1 002 761
Reservering underhållsfond			7 540 000	-7 540 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-48 644	48 644	
Årets uppskrivning av mark		94 374 500			
Årets resultat					2 143 078
Vid årets slut	3 614 011	94 374 500	31 411 090	-32 094 222	2 143 078

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-24 602 866
Årets resultat	2 143 078
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-7 540 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	48 644
Summa	-29 951 144

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning - 29 951 144

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

4

Resultaträkning

Belopp i kr	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Rörelseintäkter m.m.		
Nettoomsättning	Not 2 18 632 528	18 014 776
Övriga rörelseintäkter	Not 3 121 492	280 960
Summa rörelseintäkter	18 754 020	18 295 736
Rörelsekostnader		
Driftkostnader	Not 4 -10 202 618	-12 829 752
Övriga externa kostnader	Not 5 -4 188 701	-4 097 148
Personalkostnader	Not 6 -227 777	-255 241
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7 -1 513 741	-1 525 711
Summa rörelsekostnader	-16 132 837	-18 707 852
Rörelseresultat	2 621 182	-412 116
Finansiella poster		
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8 52 704	26 304
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9 9 024	14 717
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10 -539 833	-631 666
Summa finansiella poster	-478 105	-590 645
Resultat efter finansiella poster	2 143 078	-1 002 761
Årets resultat	2 143 078	-1 002 761

A

Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	128 538 368	35 672 229
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 12	0	5 380
Summa materiella anläggningstillgångar		128 538 368	35 677 609
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	549 000	549 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		549 000	549 000
Summa anläggningstillgångar		129 087 368	36 226 609
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		5 818	7 943
Övriga fordringar		2 500	2 500
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	503 757	431 074
Summa kortfristiga fordringar		512 075	441 517
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	8 047 750	6 394 766
Summa kassa och bank		8 047 750	6 394 766
Summa omsättningstillgångar		8 559 825	6 836 283
Summa tillgångar		137 647 193	43 062 892

7

Balansräkning

Belopp i kr	2019-08-31	2018-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	3 614 011	3 614 011
Uppskrivning av markvärde	94 374 500	0
Fond för yttre underhåll	31 411 091	23 919 734
Summa bundet eget kapital	129 399 602	27 533 745
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-32 094 222	-23 600 105
Årets resultat	2 143 078	-1 002 761
Summa fritt eget kapital	-29 951 144	-24 602 866
Summa eget kapital	99 448 457	2 930 880
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	35 585 776
Summa långfristiga skulder		35 585 776
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut		450 000
Leverantörsskulder		289 932
Skatteskulder		45 764
Övriga skulder	Not 17	51 494
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 775 770
Summa kortfristiga skulder		2 612 960
Summa eget kapital och skulder	137 647 193	43 062 892

†

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2019-08-31	2018-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	2 143 078	-1 002 761
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 513 741	1 525 711
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 656 818	522 950
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-70 558	-64 563
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	199 097	-602 853
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 785 357	-144 467
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	-275 000
Investeringar i byggnader & mark	0	-635 505
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-910 505
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-2 132 374	-480 689
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 132 374	-480 689
Årets kassaflöde	1 652 984	- 1 535 661
Likvidamedel vid årets början	6 394 766	7 930 427
Likvidamedel vid årets slut	8 047 750	6 394 766
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

4

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

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

Mark är inte föremål för avskrivningar.

4

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Årsavgifter, bostäder	12 888 042	12 347 765
Hyror, bostäder	500	550
Hyror, lokaler	88 519	79 726
Hyror, garage	399 318	396 491
Hyror, p-platser	198 870	264 511
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 643	-5 642
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-4 417	-4 768
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-42 333	-20 103
Bränsleavgifter, bostäder	4 219 916	4 219 916
Elavgifter	886 756	736 330
Summa nettoomsättning	18 632 528	18 014 776

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Övriga avgifter	11 380	7 950
Övriga ersättningar	64 105	55 012
Fakturerade kostnader	1 080	2 880
Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	12 600
Övriga rörelseintäkter bl.a. panter och överlåtelser	16 743	29 022
Försäkringsersättningar	28 184	173 496
Summa övriga rörelseintäkter	121 492	280 960

Not 4 Driftkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Underhåll	-48 644	-3 059 512
Reparationer	-1 176 024	-1 445 642
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-525 672	-506 662
Försäkringspremier	-264 920	-237 361
Kabel- och digital-TV	-823 929	-183 194
Återbäring från Riksbyggen	42 200	55 250
Systematiskt brandskyddsarbete	-50 560	-31 882
Serviceavtal	-1 635	-16 154
Obligatoriska besiktningar	-8 000	-70 001
Snö- och halkbekämpning	-79 921	-57 793
Förbrukningsinventarier	-292 573	-399 541
Fordons- och maskinkostnader	0	-6 694
Vatten	-974 817	-942 805
Fastighetsel	-1 800 054	-1 348 212
Uppvärmning	-3 706 466	-3 803 870
Sophantering och återvinning	-414 802	-367 913
Förvaltningsarvode drift	-76 801	-407 766
Summa driftkostnader	-10 202 618	-12 829 752

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Förvaltningsarvode administration	-3 945 120	-3 845 789
Lokalkostnader	-1 100	-2 050
Resekostnader	-125	-75
IT-kostnader	-19 020	-14 848
Arvode, yrkesrevisorer	-17 125	-13 250
Övriga förvaltningskostnader	-16 650	-21 500
Kreditupplysningar	-3 375	-3 600
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-58 534	-56 742
Representation och föreningsarrangemang	-37 698	-51 905
Kontorsmateriel	-11 625	-30 496
Telefon och porto	-5 339	-10 345
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-275	0
Medlems- och föreningsavgifter	-15 372	-15 372
Bankkostnader	-2 473	-2 663
Övriga externa kostnader	-54 870	-28 514
Summa övriga externa kostnader	-4 188 701	-4 097 148

Not 6 Personalkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Styrelsearvoden	-132 000	-128 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-42 200	-64 050
Övriga kostnadsersättningar	-259	-14 900
Övriga personalkostnader	-4 140	-300
Sociala kostnader	-49 178	-47 791
Summa personalkostnader	-227 777	-255 241

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Avskrivning Byggnader	-233 500	-233 500
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 274 861	-1 274 861
Avskrivning Maskiner och inventarier	-5 380	-17 350
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 513 741	-1 525 711

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	52 704	26 304
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	52 704	26 304

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	8 852	12 321
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	172	2 396
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9 024	14 717

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-539 833	-631 486
Övriga räntekostnader	0	-180
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-539 833	-631 666

7

Not 11 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början		
Byggnader	28 514 405	28 514 405
Tomtmark	1 625 500	1 625 500
Standardförbättringar	47 396 513	46 761 008
	77 536 418	76 900 913
Årets anskaffningar		
Värmekulvert	0	635 505
	0	635 505
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	77 536 418	77 536 418
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-16 312 936	-16 079 436
Standardförbättringar	-25 551 253	-24 276 392
	-41 864 189	-40 355 828
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-233 500	-233 500
Årets avskrivning standardförbättringar	-1 274 861	-1 274 861
	- 1 508 361	- 1 508 361
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-43 372 550	-41 864 189
Akkumulerade upp-och nedskrivningar		
Årets uppskrivning mark	94 374 500	
	94 374 500	
Restvärde enligt plan vid årets slut	128 538 368	35 672 229
Varav		
Byggnader	11 967 969	12 201 469
Mark	96 000 000	1 625 500
Standardförbättringar	20 570 399	21 845 260
Taxeringsvärden		
Bostäder	339 000 000	254 000 000
Lokaler	2 169 000	1 732 000
Totalt taxeringsvärde	341 169 000	255 732 000
varav byggnader	245 169 000	183 732 000
varav mark	96 000 000	72 000 000

4

Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar
 Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början		
Maskiner och andra tekniska anläggningar	316 523	606 376
Summa	316 523	606 376
Årets anskaffningar		
	0	0
Utrangeringar	0	-289 853
Summa anskaffningsvärden	316 523	316 523
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och andra tekniska anläggningar	-311 143	-583 646
Summa	-311 143	-583 646
Årets avskrivningar		
Maskiner och andra tekniska anläggningar	-5 380	-17 350
Avskrivningar årets utrangering		289 853
Summa	-5 380	272 503
Ackumulerade avskrivningar		
Maskiner och andra tekniska anläggningar	-316 523	-311 143
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-316 523	-311 143
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	5 380
Varav		
Maskiner och andra tekniska anläggningar	0	5 380

↴

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2019-08-31	2018-08-31
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 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna ränteintäkter	5 902	7 630
Förutbetalda försäkringspremier	92 262	80 396
Förutbetalt förvaltningsarvode	331 076	324 128
Förutbetald kabel-tv-avgift	73 478	16 449
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 039	1 660
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	810
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	503 757	431 074

Not 15 Kassa och bank

	2019-08-31	2018-08-31
Handkassa	0	1 405
Bankmedel	2 560 189	2 658 408
Transaktionskonto	5 487 561	3 734 954
Summa kassa och bank	8 047 750	6 394 766

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-08-31	2018-08-31
Inteckningslån	36 035 776	38 168 150
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-450 000	-475 709
Långfristig skuld vid årets slut	35 585 776	37 692 441

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SWEDBANK	1,21%	2019-04-25	1 682 374	0	1 682 374	0
SWEDBANK	0,97%	2020-01-28	5 675 000	0	150 000	5 525 000
STADSHYPOTEK	1,21%	2020-03-30	1 538 412	0	100 000	1 438 412
STADSHYPOTEK	1,43%	2020-09-30	9 402 661	0	0	9 402 661
SWEDBANK	1,25%	2021-06-23	6 600 000	0	200 000	6 400 000
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			38 168 150	0	2 132 374	36 035 776

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 450 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

9

Not 17 Övriga skulder

	2019-08-31	2018-08-31
Mottagna depositioner	2 800	2 800
Avräkning hyror och avgifter	3 975	2 535
Clearing	44 719	24 894
Summa övriga skulder	51 494	30 229

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna räntekostnader	74 491	73 458
Upplupna elkostnader	129 035	75 632
Upplupna värmekostnader	50 857	44 104
Upplupna revisionsarvoden	16 000	14 375
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 505 376	1 495 866
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 775 770	1 703 435

Not Ställda säkerheter

	2019-08-31	2018-08-31
Fastighetsinteckning	43 530 000	43 530 000

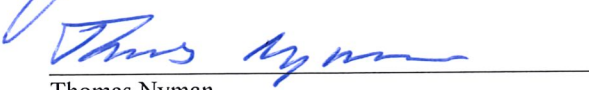


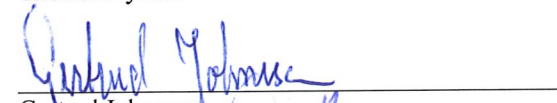
Styrelsens underskrifter

Malmö 19/10/21

Ort och datum



Jonas Lindgren


Thomas Nyman


Gertrud Johansson

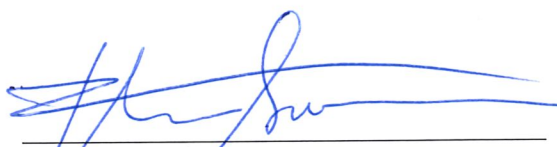

Per Lundahl



Renata Kovacevic


Nils-Erik Nilsson


Barbro Follrud

Vår revisionsberättelse har lämnats 31 / 10 2019


Ernst & Young AB
Thomas Swenson
Auktoriserad revisor


Ulf Wanås
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för räkenskapsåret 2018-09-01 - 2019-08-31.

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 2019 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten De auktoriserade revisorernas ansvar samt Den förtroendevalde revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av räkenskapsåret 2018-09-01 - 2019-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 tryggsätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö den

2019

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 åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

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.

Styrelsens ord

Brf Röda Höja - en pigg 52-åring!

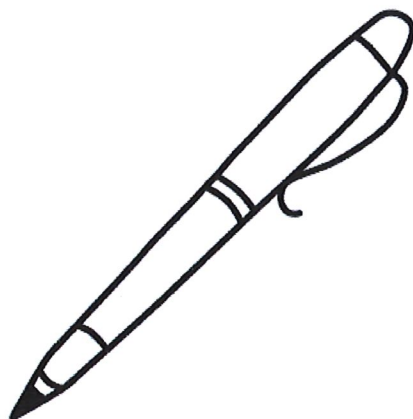
För två år sedan firade föreningen 50-årsjubileum. Såhär lite drygt halvvägs till de hundra börjar en och annan ålderskrämpa göra sig gällande, åtminstone på våra hus. Mer om detta lite längre fram. Sinnet är dock ungt. Föreningen har drygt 500 medlemmar varav många visar intresse och engagemang för frågor som rör våra gårdar, fastigheter och gemenskapen här. Det härliga evenemanget barnens dag är ytterligare ett exempel på den glädje och energi som finns i föreningen.

Under verksamhetsåret har vi hunnit med ett byte på ordförandeposten. Styrelsen har jobbat med många frågor och projekt. Det största och viktigaste är en inventering av vårt renoveringsbehov för att kunna prioritera bland de stora renoveringsprojekten som vi står inför. Vidare har vi arbetat med hur styrelsearbetet ska organiseras, GDPR och brandskyddsfrågor. Det mesta av detta arbete har varit rätt osynligt för de flesta medlemmar, men är viktigt för föreningens framtid.

På tal om framtiden, i skrivande stund pågår förprojekteringen inför de två första stora renoveringsprojekten, stambyte av vattenledningar och relining av avloppsledningar. Fortlöpande kommer information om detta projekt att kommuniceras via föreningens anslagstavlor. Fler renoveringsprojekt kommer att komma längre fram, men föreningen planerar också för en del kloka investeringar, som syftar till att sänka våra kostnader och minska vår miljöpåverkan. Exempel på detta är solceller, tilläggsisolering på vindarna, värmeåtervinning m.m. De närmaste åren kommer vi att investera stora belopp i våra gemensamma fastigheter för att säkra att de ska kunna stå i många år framöver. Dessutom ska vi se till att de blir än mer funktionella än idag.

Detta kräver en bra kontroll över vår ekonomi. Styrelsens ambition är också att ge medlemmarna goda förutsättningar att planera sin privatekonomi genom att erbjuda en förutsägbar utveckling av boendekostnaderna. Det är styrelsens bedömning att årliga höjningar av avgiften i storleksordningen 3-3,5% av totalsumman på månadsavin kommer att bli aktuella under åtminstone de närmaste åren framöver.

Styrelsen ämnar också framöver att fokusera på bl.a. utbildning, kommunikation, demokrati- och framtidsfrågor. Är du nyfiken på vad som är på gång eller vill du påverka vad som händer i föreningen? Tveka då inte att kontakta styrelsen eller besök oss under en jourkväll. Nu kavlar vi upp ärmarna och fortsätter arbetet för att föreningen ska bli Sveriges piggaste och modernaste 100-åring.



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

