

Årsredovisning

2020-09-01 – 2021-08-31

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Röda Höja

Org nr: 746000-8159



Dagordning vid ordinarie årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоорdförande
- d) Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоорdföranden 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

Ett stökigt, men produktivt år

Detta verksamhetsår har gått i renoveringens tecken. De projekt som påbörjades förra verksamhetsåret slutfördes nu, vilket innebär att vi har ett uppdaterat dagvattennät och toppmodern utrustning i våra värmecentraler. Efter det genomfördes en värmeinjusterings. I samband med detta hittades och åtgärdades också många trasiga ventiler i våra radiatorer. Reliningen av avloppsledningarna påbörjades strax efter nyår och tappvattenrenoveringen smygstartade innan sommaren. Dessa projekt betar av gård efter gård. Det innebär att i skrivande stund har en del av er upplevt båda projekten, medan andra ännu inte påverkats annat än som åskådare. Det är alltså stora projekt som pågår under flera års tid, eftersom vi är en stor förening med många huskroppar.

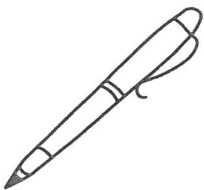
Vi har också ett antal stökiga år framför oss med ytterligare renoveringar. Det är jobbigt och innebär uppoffringar för alla, men samtidigt är det åtgärder som behöver vidtas för att husen ska hålla och fungera som vi förväntar oss. Renoveringar och investeringar som förbättrar fastigheternas hållbarhet och funktion prioriteras först. Därefter kommer vi att lägga krut på att fräscha upp och göra fint. När det är färdigt kommer vi att ha fått välfungerande och fina fastigheter.

I kulisserna har det också skett en del arbete. Föreningen har sagt upp och genomfört en upphandling av fastighetsförvaltningen, vårt enskilt största avtal. Riksbyggen får förnyat förtroende som leverantör av denna tjänsten de kommande tre åren till 15% lägre kostnad för föreningen och med bättre villkor, bl a i form av tillgång till servicen på lokalkontoret på Höja centrum igen. Vi fick under året också ett positivt beslut från hyresnämnden gällande uteplatserna. Det fortsatta arbetet med denna fråga har dock fått stå tillbaka till förmån för andra uppgifter vi behövt prioritera, bl a upphandlingen av förvaltningsavtalet.

Även detta året har påverkats av coronapandemin. Vi har haft digitala styrelsemöten och årsstämman fick i sista stund planeras om från fysisk till att genomföras via poströstning. Det innebar ett mödosamt arbete, samtidigt som vi hade ett större deltagande än vi brukar ha på de fysiska stämmorna. Kanske en lärdom vi kan ta med oss in i framtiden och skapandet av Sveriges modernaste bostadsrättsförening?

Efter verksamhetsårets slut har vi äntligen så sakteliga kunnat börja återgå till lite mer vardagliga rutiner igen. Det innebär bl a att fritidskommitténs verksamhet har kommit igång igen med t ex resa till Tyskland och Ullared. Vi ser fram emot att kunna umgås med varandra igen på ett förnuftigt och säkert sätt.

Var rädda om er och väl mötta på årsstämman!



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Styrelsens ord
Revisionsberättelse
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Röda Höja får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret

2020-09-01 till 2021-08-31

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 något lägre än föregående år på grund av högre drift- och avskrivningskostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år främst på grund av högre uppvärmningskostnader, extrakostnader för inköp av material till skyddsrum samt trädvård. Räntekostnaderna har minskat på grund av omsatta lån till lägre kostnadsränta.

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

Likviditetsförändring

På grund av ett nytt revisionsutlåtande (RevU-18) ska alla lån som villkorsändras nästkommande verksamhetsår klassificeras som kortfristig skulder. Detta påverkar bland annat nyckeltalet för likviditet.

Riksbyggen Brf Röda höja omfattas av ovanstående då föreningen har 2 lån på 31,1 mkr som ska villkorsändras under perioden 2021-09-01 till 2022-08-31.

Föreningens likviditet har därmed förändras från 266 % till 67 %, där tidigare års likviditetsnyckeltal ej omfattades av detta krav.

Vid exkludering av ovanstående villkorsändring på 31,1 mkr från kortfristiga skulder blir förändringen av likviditet från 266 % till 343 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 910 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 517 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Musketören 1-3, Gardisten 1-2, Grenadjären 1-2 och Rosengård 130:127-129 i Malmö Kommun. På fastigheterna finns 26 byggnader med 366 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1967. Fastigheternas adress är Högatorpsvägen, Sergeantgatan och Højagatan i Malmö.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	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 228 m²

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

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,62 % 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 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
Kone AB	Portar
Tele 2	Kabel-TV
Infometric	IMD
Telenor	Bredband
Icopal Entreprenad AB	Inspektion och service av rökluckor
Ragn-Sells	Sophämtning
VA Syd	Vatten och sophämtning
Bixia	El
E.ON	Fjärrvärme och elnät
Electrolux	Service tvätt och tork
Bengtssons tvättmaskinservice	Tvättmedel

Teknisk status

Årets reparationer, underhåll och komponentinvesteringar: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador. Det utförs även planerat underhåll och återinvesteringar av byggnadskomponenter allt eftersom normala förslitningar sker. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 129 tkr, planerat underhåll för 239 tkr och investeringar av byggnadskomponenter för 8 522 tkr. Kostnader för underhållsåtgärder och komponentinvesteringar (investeringar av byggnadskomponenter) specificeras i avsnitten "Årets utförda underhåll" och "Årets utförda komponentinvesteringar".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning enligt K3-regelverket. Detta regelverk redovisar utbyte av byggnadskomponenter som investeringar och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen. Underhållsskötsel av dessa byggnadskomponenter under dess livslängd redovisas som underhåll. Föreningen sätter av till sin underhållsfond de medel som behövs för att finansiera framtida underhållsåtgärder (observera ej byte av byggnadskomponenter).

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll och komponentinvesteringar tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att för att kunna utföra det löpande underhållet på föreningens fastigheter.

Riksbyggen Brf Röda Höja har i sin underhållsplan kommande komponentinvesteringar på 210 Mkr (inkluderat pågående kostnader för avlopps- och tappvattensystem) under de kommande 10 åren. Föreningen aktiverar dessa komponenter genom avskrivning allteftersom de bytts ut.

Föreningen har ett underhållsbehov på sina byggnadskomponenter de närmsta 10 åren på 8,5 Mkr och för de närmsta 30 åren är dess summa 22,8 Mkr totalt. Föreningens underhållsfond ligger för närvarande på 30,8 Mkr. Då underhållsfonden överstiger sparat behov föreslår styrelsen att ej sätta av medel till föreningens underhållsfond för detta verksamhetsår.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll och investeringar.

Tidigare utfört underhåll*

Beskrivning	År
Tvättstugeutrustning, belysning markytor och garage- och p-platser	2019-2020
Tvättstugor, belysning och uteplatser	2017-2018
IMD - individuell mätning av el	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
Gemensamma utrymmen – Målning av lokal i källare	16 250
Installationer – Golvbrunnar	39 175
Huskropp utvändigt – Tegelbalkar och dörrar	166 730
Markytor - Lekplatser	17 220

Årets utförda komponentinvesteringar (i kr)

Beskrivning	Belopp
Utbyte av alla 7 stycken fjärrvärmecentraler	5 296 188
EB-metoden injustering	3 226 250

Pågående komponentinvesteringar

Beskrivning	År
Relining avloppsstammar	2021-2023
Stambyte vattenledningar	2021-2023

Planerade komponentinvesteringar

Beskrivning	År
Tak och fasad	2023-2025
Stambyte elledningar	2026-2028

* Föreningen övergick från K2- till K3-redovisning verksamhetsår 2019/2020. För K2 så redovisas byte av byggnadskomponenter som underhåll och ej i K3. Varpå redovisade underhållsåtgärder före verksamhetsår 2019/2020 avser både underhållsåtgärder på byggnadskomponenter och byte av byggnadskomponenter.

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	2022
Renata Kovacevic	Sekreterare	Stämman	2022
Tomas Nyman	Vice ordförande	Stämman	2021
Mats Hansson	Ledamot	Stämman	2022
Barbro Follrud	Ledamot	Stämman	2021
Charlotte Jeppsson	Ledamot	Stämman	2021
Per Lundahl	Ledamot Riksbyggen	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anneli Schoszarzek	Suppleant	Stämman	Avgått
Gertrud Johnsson	Suppleant	Stämman	2021
Frank Fagerlund	Suppleant Riksbyggen	Riksbyggen	
Revisorer och övriga funktionärer			
Ordinarie revisorer		Uppdrag	Utsedd av
Ulf Wanås	Föreningsvald revisor		Stämman
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisionsfirma		Stämman
Revisorssuppleant		Uppdrag	Utsedd av
Bodil Junander	Suppleant till föreningsvald revisor		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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen investerat i nya fjärrvärmecentraler samt EB-metoden (system som ger jämnare och bättre inomhusklimat). Utöver detta har föreningen påbörjat relining av avloppstammar samt stambyte av vattenledningar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 512 personer.
Årets tillkommande medlemmar uppgår till 44 personer.
Årets avgående medlemmar uppgår till 42 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 514 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2021-01-01 då avgifterna höjdes med 5,0 %.

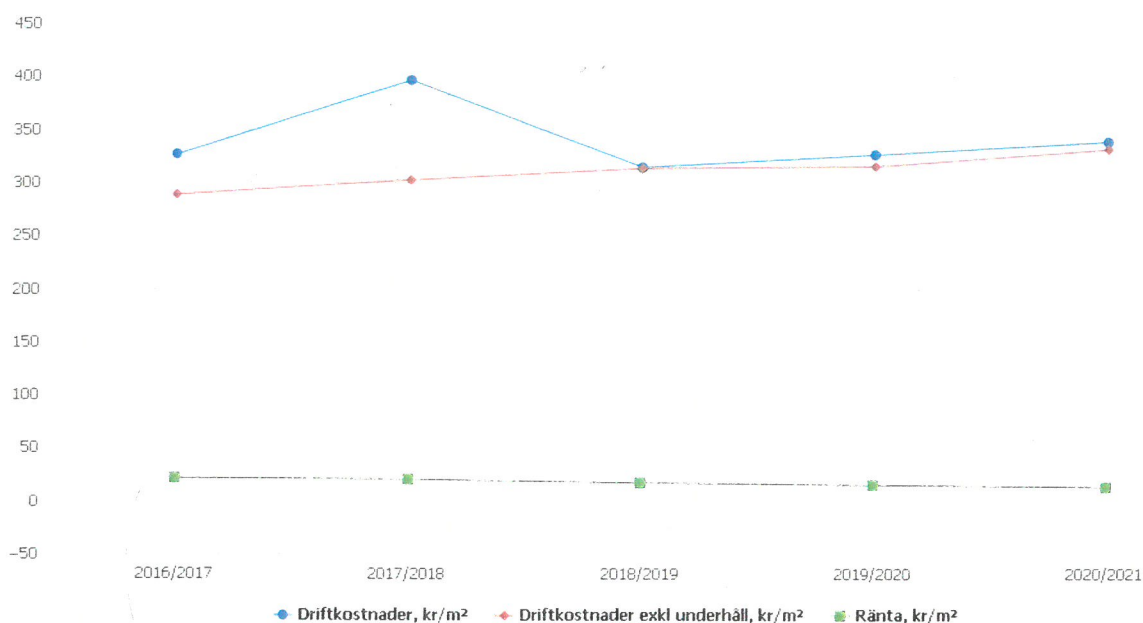
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 6,0 % från och med 2022-01-01.

Årsavgifterna 2021 uppgår i genomsnitt till 428 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 29 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 32 st.)

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Nettoomsättning	19 867	19 362	18 633	18 015	17 533
Resultat efter finansiella poster	1 607	2 133	2 143	-1 003	399
Årets resultat	1 607	2 133	2 143	-1 003	399
Resultat exklusive avskrivningar	3 517	3 785	3 657	523	1 951
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	3 517	3 785	-3 883	-6 962	-5 426
Avsättning till underhållsfond kr/m²	0	0	232	231	227
Balansomslutning	184 175	139 073	137 647	43 063	45 149
Kassaflöde, indirekt metod	24 969	956	1 652	-1 536	800
Soliditet %	56	73	72	7	9
Likviditet %	67	266	328	280	266
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	428	408	393	383	358
Bränsletillägg, kr/m²	131	131	131	131	129
Driftkostnader, kr/m²	338	326	314	396	326
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	331	315	313	302	288
Ränta, kr/m²	13	15	17	20	21
Underhållsfond, kr/m²	949	957	968	739	600
Lån, kr/m²	2 273	1 055	1 110	1 179	1 189

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: Soliditet beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	re
Belopp vid årets början	3 614 011	0	94 374 500	31 053 583	-29 593 636	2
Disposition enl. årsstämmobeslut					2 133 454	-2
Reservering underhållsfond				0	0	
Ianspråktagande av underhållsfond				-239 375	239 375	
Årets resultat						1
Vid årets slut	3 614 011	0	94 374 500	30 814 208	-27 220 807	1

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-27 460 182
Årets resultat	1 606 975
Årets ianspråktagande av underhållsfond	239 375
Summa	-25 613 832

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 25 613 832

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	19 866 634	19 362 187
Övriga rörelseintäkter	Not 3	111 965	150 474
Summa rörelseintäkter		19 978 599	19 512 661
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-10 984 726	-10 573 828
Övriga externa kostnader	Not 5	-4 792 683	-4 363 842
Personalkostnader	Not 6	-311 461	-300 887
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 910 283	-1 651 565
Summa rörelsekostnader		-17 999 153	-16 890 122
Rörelseresultat		1 979 446	2 622 539
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	52 704	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	15 283	8 023
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-440 458	-497 108
Summa finansiella poster		-372 471	-489 085
Resultat efter finansiella poster		1 606 975	2 133 454
Årets resultat		1 606 975	2 133 454

Balansräkning

Belopp i kr		2021-08-31	2020-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	133 498 958	126 886 804
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	24 078 695	2 081 888
Summa materiella anläggningstillgångar		157 577 653	128 968 691
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		158 126 653	129 517 691
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	1 009	9 097
Övriga fordringar	Not 15	18 556	2 500
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	578 579	540 434
Summa kortfristiga fordringar		598 144	552 031
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	25 450 078	9 003 327
Summa kassa och bank		25 450 078	9 003 327
Summa omsättningstillgångar		26 048 222	9 555 358
Summa tillgångar		184 174 875	139 073 050

Balansräkning

Belopp i kr	2021-08-31	2020-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	3 614 011	3 614 011	
Uppskrivningsfond	94 374 500	94 374 500	
Fond för yttre underhåll	30 814 207	31 053 583	
Summa bundet eget kapital	128 802 718	129 042 094	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-27 220 807	-29 593 636	
Årets resultat	1 606 975	2 133 454	
Summa fritt eget kapital	-25 613 832	-27 460 182	
Summa eget kapital	103 188 886	101 581 911	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	42 272 364	33 897 364
Summa långfristiga skulder		42 272 364	33 897 364
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	31 512 500	350 000
Leverantörsskulder	Not 19	5 161 566	1 326 902
Skatteskulder		38 358	57 052
Övriga skulder	Not 20	2 800	29 462
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 998 401	1 830 358
Summa kortfristiga skulder		38 713 624	3 593 774
Summa eget kapital och skulder	184 174 875	139 073 050	

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2021-08-31	2020-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 606 975	2 133 4
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 910 283	1 651 5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 517 258	3 785 0
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-46 113	-40 0
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	3 957 350	1 080 8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	7 428 497	4 825 8
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	-21 996 808	-2 081 8
Investeringar i avslutad byggnation under verksamhetsåret	-8 522 438	
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-30 519 245	-2 081 8
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	39 537 500	-1 788 4
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	39 537 500	-1 788 4
Årets kassaflöde	16 446 751	955 5
Likvidamedel vid årets början	9 003 327	8 047 7
Likvidamedel vid årets slut	25 450 078	9 003 3
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	

* I kassaflödesanalysen redovisas både den långfristiga och den kortfristiga delen av föreningens skulder till kreditinstitut under finansieringsverksamheten. Förändring av kortfristiga skulder är därmed justerad för övriga skulder till kreditinstitut.

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad stomme	Linjär	100
Byggnad balkonger	Linjär	25
Byggnad elinstallationer	Linjär	50
Byggnad fasad	Linjär	40
Byggnad fönster	Linjär	40
Byggnad inre ytskikt	Linjär	20
Byggnad tak	Linjär	40
Byggnad VVC	Linjär	40
Byggnad ventilation	Linjär	30
Byggnad värmesystem – värme	Linjär	40
Byggnad värmesystem - styrsystem	Linjär	20
Byggnad värmesystem – fjärrvärmecentraler	Linjär	25
Byggnad EB-metoden	Linjär	25
Standardförbättring - miljöhus	Linjär	30
Standardförbättring - nyckel- och passersystem	Linjär	20
Standardförbättring - tvätthall garage	Linjär	20
Standardförbättring - LED-belysning	Linjär	10
Standardförbättring - IMD individuell elmätning	Linjär	5
Standardförbättring - värmekulvert	Linjär	20

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Årsavgifter, bostäder	14 100 682	13 486 280
Hyror, lokaler	122 624	106 792
Hyror, garage	422 330	409 858
Hyror, p-platser	234 269	269 730
Hyes- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 982	-2 390
Hyes- och avgiftsbortfall, garage	-4 879	-7 070
Hyes- och avgiftsbortfall, p-platser	-44 440	-54 818
Rabatter	0	-34
Bränsleavgifter, bostäder	4 210 260	4 216 508
Elavgifter	827 770	937 630
Summa nettoomsättning	19 866 634	19 362 186

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Övriga avgifter	10 200	7 850
Övriga ersättningar	68 777	63 120
Fakturerade kostnader	540	1 080
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	
Övriga rörelseintäkter	32 451	13 640
Försäkringsersättningar	0	64 770
Summa övriga rörelseintäkter	111 965	150 470

Not 4 Driftskostnader

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Underhåll	-239 375	-357 500
Reparationer	-1 128 693	-1 146 800
Självrisk	0	-1 300
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-555 684	-544 700
Försäkringspremier	-330 995	-281 390
Kabel- och digital-TV	-880 656	-886 150
Återbäring från Riksbyggen	45 600	
Systematiskt brandskyddsarbete	-35 271	-16 980
Serviceavtal	-3 589	-21 970
Obligatoriska besiktningar	-126 996	-261 870
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-2 190
Snö- och halkbekämpning	-156 521	-73 120
Statuskontroll	-12 713	
Förbrukningsinventarier*	-303 864	-121 450
Vatten	-1 092 931	-1 039 940
Fastighetsel	-1 457 498	-1 603 170
Uppvärmning	-3 833 663	-3 639 400
Sophantering och återvinning	-535 247	-392 540
Förvaltningsarvode drift**	-336 629	-183 270
Summa driftskostnader	-10 984 726	-10 573 870

* Har ökat främst på grund av att nytt material har köpts in till skyddsrummen.

** Avser extra inköpta tjänster för fastighets- och trädgårdsskötsel. Ökningen beror på extra resurser har lagts på trädvård.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Förvaltningsarvode administration	-4 407 273	-4 063 492
Lokalkostnader	0	-1 375
Resekostnader	-38	-279
IT-kostnader	-33 637	-20 633
Arvode, yrkesrevisorer	-17 150	-16 500
Övriga förvaltningskostnader	-97 955	-20 307
Kreditupplysningar	-1 452	-1 800
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-69 779	-64 697
Representation	-5 548	-10 052
Kontorsmateriel*	-55 495	-23 160
Telefon och porto	-8 567	-1 495
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-334	-373
Medlems- och föreningsavgifter	-15 372	-15 372
Konsultarvoden	-13 625	-28 964
Bankkostnader	-3 395	-2 598
Övriga externa kostnader	-63 062	-92 745
Summa övriga externa kostnader	-4 792 683	-4 363 842

*Har ökat på grund av att mer material behövde tryckas inför föregående års årsstämma.

Not 6 Personalkostnader

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Styrelsearvoden*	-55 600	-54 900
Sammanträdesarvoden*	-78 000	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare**	-107 000	-129 925
Övriga kostnadsersättningar	-96	-1 591
Övriga personalkostnader***	-1 800	-60 468
Sociala kostnader	-68 965	-54 003
Summa personalkostnader	-311 461	-300 887

* Enligt stämmobeslut

** Enligt stämmobeslut. Kostnad 2020/2021 består av 102,8 tkr i ersättning till styrelse för utfört arbete under verksamhetsåret (200 kr/h). Plus 4,2 tkr i ersättning till valberedning, föreningsvald revisor och dess suppleant.

*** Utbildningskostnader

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

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Avskrivning Byggnader*	-1 086 443	-827 724
Avskrivningar tillkommande utgifter	-823 841	-823 841
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 910 283	-1 651 565

* Ökat på grund av påbörjad avskrivning av nya värmecentraler och EB-metoden

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	52 704	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	52 704	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-09-01	2019-09-01
	2021-08-31	2020-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering*	14 816	7 879
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	459	144
Övriga ränteintäkter	8	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	15 283	8 023

* Överlikviditet som placerats på räntebärande konto.

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-09-01	2019-09-01
	2021-08-31	2020-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-434 503	-497 100
Övriga räntekostnader	0	-8
Övriga finansiella kostnader	-5 955	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-440 458	-497 108

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2021-08-31	2020-08-31
Vid årets början		
Byggnader	46 542 930	46 542 930
Mark	1 625 500	1 625 500
Standardförbättringar	13 362 052	29 367 988
	61 530 482	77 536 418
Årets anskaffningar		
Byggnader*	8 522 438	0
	8 522 438	0
Avyttringar och utrangeringar		
Utrangering standardförbättringar	0	-16 005 936
	0	-16 005 936
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	70 052 920	61 530 482
<i>* Avser värmecentraler och EB-metoden</i>		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-22 332 004	-21 954 993
Standardförbättringar	-6 686 175	-21 417 557
	-29 018 179	-43 372 550
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 086 443	-827 724
Årets avskrivning standardförbättringar	-823 841	-823 841
Återföring avskrivningar årets utrangering	0	16 005 936
	-1 910 283	14 354 371
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-30 928 462	-29 018 179
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar	94 374 500	94 374 500
	94 374 500	94 374 500
Restvärde enligt plan vid årets slut	133 498 958	126 886 804
Varav		
Byggnader	31 646 922	24 210 926
Mark	96 000 000	96 000 000
Standardförbättringar	5 852 037	6 675 877
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 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2021-08-31	2020-08-31
Ingående värde föregående verksamhetsårs ny- och ombyggnation samt förskott	2 081 888	
Årets tillkommande ej avslutade ny- och ombyggnation samt förskott	30 519 245	2 081 888
Årets aktiverade ny- och ombyggnation samt förskott	-8 522 438	
Summa utgående pågående ny- och ombyggnation samt förskott	24 078 695	2 081 888

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2021-08-31	2020-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag*	549 000	549 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	549 000	549 000

* Andelar i Riksbyggens intresseförening

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2021-08-31	2020-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	969	5 900
Kundfordringar	40	3 100
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	1 009	9 000

Not 15 Övriga fordringar

	2021-08-31	2020-08-31
Skattekonto	2 508	2 508
Momsfordringar	16 048	
Summa övriga fordringar	18 556	2 508

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-08-31	2020-08-31
Upplupna ränteintäkter	12 275	5 000
Förutbetalda försäkringspremier	118 213	94 500
Förutbetalt förvaltningsarvode	369 192	365 000
Förutbetald kabel-tv-avgift	71 226	73 000
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	5 183	6 000
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 490	1 100
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	578 579	540 600

Not 17 Kassa och bank

	2021-08-31	2020-08-31
Bankmedel	3 269 849	2 553 000
Transaktionskonto	22 180 229	6 449 000
Summa kassa och bank	25 450 078	9 002 000

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-08-31	2020-08-31
Inteckningslån	73 784 864	34 247 364
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-31 512 500	-350 000
Långfristig skuld vid årets slut	42 272 364	33 897 364

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK		2020-09-30	9 402 661,00	-9 402 661,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,41%	2021-01-28	5 375 000,00	-5 300 000,00	75 000,00	0,00
SWEDBANK	2,21%	2021-06-23	6 200 000,00	-6 050 000,00	150 000,00	0,00
SWEDBANK	0,69%	2021-11-28	0,00	50 000,00	50 000,00	0,00
SWEDBANK	1,41%	2022-01-28	0,00	37 500,00	37 500,00	0,00
SWEDBANK	0,36%	2022-02-28	0,00	15 000 000,00	150 000,00	14 850 000,00
SWEDBANK	0,32%	2022-06-28	0,00	16 287 500,00	25 000,00	16 262 500,00
STADSHYPOTEK	1,41%	2022-12-30	8 294 501,00	0,00	0,00	8 294 501,00
SWEDBANK	0,69%	2023-09-25	0,00	9 402 661,00	0,00	9 402 661,00
SWEDBANK	0,48%	2024-08-23	0,00	20 000 000,00	0,00	20 000 000,00
SWEDBANK	2,21%	2026-09-25	4 975 202,00	0,00	0,00	4 975 202,00
Summa			34 247 364,00	40 025 000,00	487 500,00	73 784 864,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra 2 lån på totalt 31 112 500 kr som därmed klassificeras som kortfristig skuld. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 400 000 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 37 297 162 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 4 975 202 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

	2021-08-31	2020-08-31
Leverantörsskulder	5 149 740	1 326 902
Ej reskontraförda leverantörsskulder	11 825	0
Summa leverantörsskulder	5 161 566	1 326 902

Not 20 Övriga skulder

	2021-08-31	2020-08-31
Mottagna depositioner	2 800	2 800
Skuld för moms	0	7 008
Skuld sociala avgifter och skatter	0	378
Avräkning hyror och avgifter	0	-60
Clearing	0	19 336
Summa övriga skulder	2 800	29 462

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-08-31	2020-08-31
Upplupna räntekostnader	54 338	69 334
Upplupna elkostnader	139 665	125 283
Upplupna värmekostnader	74 188	54 943
Upplupna revisionsarvoden	17 000	16 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 514	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38 642	-6 266
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 653 055	1 570 564
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 998 401	1 830 358

Not Ställda säkerheter

	2021-08-31	2020-08-31
Företagsinteckning	75 000 000	43 530 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Den dag som framgår av elektronisk signatur

Jonas Lindgren

Renata Kovacevic

Tomas Nyman

Mats Hansson

Barbro Follrud

Charlotte Jeppsson

Per Lundahl

Vår revisionsberättelse har lämnats, Malmö den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Tanja Jörgensen
Auktoriserad revisor, Ernst & Young AB

Ulf Wanås
Föreningsvald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

PER LUNDAHL
Styrelseledamot

2021-10-25 09:04:40 UTC



JONAS LINDGREN
Ordförande

2021-10-25 10:15:52 UTC



BARBRO FOLLRUD
Styrelseledamot

2021-10-25 10:20:06 UTC



CHARLOTTE JEPSSON
Styrelseledamot

2021-10-25 18:04:15 UTC



MATS HANSSON
Styrelseledamot

2021-10-26 09:26:35 UTC



TOMAS NYMAN
Vice Ordförande

2021-10-27 09:35:54 UTC



RENATA KOVACEVIC
Sekreterare

2021-10-28 15:31:10 UTC



ULF WANÅS
Föreningsvald revisor

2021-11-01 12:55:07 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är läst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dok innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet g använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

TANJA JÖRGENSEN

Auktoriserad revisor

2021-11-01 15:07:15 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är läst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

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 2020-09-01 - 2021-08-31.

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 2021 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 revisions sed 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 revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

De auktoriserade revisorernas ansvar

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

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen Bostadsrättsförening Röda Höja för år 2020-09-01 - 2021-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

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

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

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Tanja Jörgensen
Auktoriserad revisor

Ulf Wanås
Förtroendevald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ULF WANÅS
Föreningsvald revisor

2021-11-01 12:55:07 UTC



TANJA JÖRGENSEN
Auktoriserad revisor

2021-11-01 15:07:15 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är läst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat i **signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att innehållet inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/val>