
Årsredovisning

RBF Röda Höja
Org nr: 746000-8159

2022-09-01 – 2023-08-31



Dagordning vid ordinarie årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
 - s.1 Fråga om antagande av nya stadgar (första beslutet)
 - s.2 Motion ”Skrivelser till styrelsen” Roland Nilsson
- t) Stämmans avslutande

Styrelsens ord

Både framsteg och fortsatt turbulens!

Under verksamhetsåret har de pågående renoveringarna av tappvatten-, värme- och avloppsledningar i föreningen slutförts. Därmed kan vi bocka av några av de stora renoveringsprojekt som föreningen behövt genomföra i våra snart 60 år gamla hus. För alla boende innebär det en välbehövlig paus, men för styrelsen har arbetet fortsatt med projekteringen av de kommande renoveringarna. Ingen rast och ingen ro. Installationen av laddstolpar slutfördes också under året och dessa har tagits i drift. Likaså har tillskapandet av ytterligare källarförråd påbörjats under året.

Härnäst står klimatskalet på tur, d v s tak och fasader. Styrelsen har lagt fokus på att få in energibesparande åtgärder i dessa projekt för att på så sätt minska föreningens kostnader och miljöpåverkan. Förändrade regler för bidrag till klimatåtgärder satte dock käppar i hjulet och gjorde att vi fick tänka om i viss mån. Istället för att renovera både tak och fasader samtidigt, får vi nu dela upp dessa i två delar. Planen är att börja med taken. På dessa planeras solceller, som gör att föreningen själv kommer att kunna producera en del av elen vi förbrukar och därmed förbättra vår ekonomi. Solceller är en lönsam investering, som dessutom gör föreningen mindre beroende av omvärldens nycker.

Året inleddes med en kraftig höjning av priset på fjärrvärme. Eon hade aviserat en höjning på 20%. Föreningen deltog i protester mot detta tillsammans med Riksbyggen och många av stadens fastighetsägare. Resultatet blev att Eon endast höjde med 13%, vilket ändå är mycket. Resultatet av protesterna kan tyckas vara dåligt, men då ska man tänka på att Eon har monopol på fjärrvärmerna i Malmö. Även VA-taxan chockhöjdes med 20% vid årsskiftet. En liten ljusning i mörkret är att föreningen, tack vare ett bra elavtal, inte fick riktigt så höga elkostnader som många andra. Tillsammans med utbetalningen av elstödet gör det att vi kan sänka priset på elen det kommande året.

En annan positiv sak visar sig i föreningens strategiska brandskyddsarbete, där anmärkningarna minskat betydligt. Det beror bl a på att ni medlemmar inte längre i samma utsträckning ställer saker i trapphusen, som kan försvåra utrymning. Likaså följs reglerna kring vad som får förvaras i garagen mycket bättre. Gott så! Det gör att vi alla får det lite tryggare. Dessvärre har en del av föreningens medlemmar råkat ut för de anlagda bilbränder som Malmö plågats av under året. Det är en personlig tragedi för de drabbade. Föreningen har som motåtgärd under vissa tider haft väktarbevakning på området och vid ett tillfälle larmade väktaren om en av dessa bilbränder.

Vattenskadorna fortsätter att plåga föreningen. Många av dem beror på renoveringar som inte utförts fackmannamässigt, men föreningens bristande underhåll har också satt sina spår. Bl a har det vid de kraftiga regnen som vi haft, trängt in vatten både genom tak och fasader, vilket orsakat skador i enskilda medlemmars lägenheter. Styrelsen har fått ägna mycket tid åt akuta reparationer och renoveringar av vattenskadorna, något som är dyrt.

Året har präglats av kriser i omvärlden och på hemmaplan. Inflationen och ränteläget gjorde att styrelsen fick lägga en oerhört tuff budget, med stora kostnadsökningar för alla boende. Styrelsens ambition är dock att ta föreningen starkt genom dessa oroliga tider.

Var rädda om er och väl mötta på årsstämman!

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Styrelsens ord
Revisionsberättelse
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Röda Höja får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret

2022-09-01 till 2023-08-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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 bättre än föregående år främst p.g.a. högre intäkter genom årsavgifter och hyror samt lägre driftskostnader. Räntekostnaderna har ökat i jmf med förra året från 800 tkr till 3 340 tkr.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 30% till 14%.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 252% till 103%.

I resultatet ingår avskrivningar med 4 162 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 6 876 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsavgifter

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 adresser 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	MC-plats	P-platser
7	125	12	282

Total tomtarea 82 000 m²

Total bostadsarea 32 202 m²

Total lokalarea 2 362 m²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 2 362 m²

Årets taxeringsvärde 345 189 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 345 189 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,73 % 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 Skåns. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Kone AB	Portar
Tele 2 (tidigare Com Hem AB)	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 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 820 och planerat underhåll för 81. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar. Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 780 tkr per år (24 kr/m²). För att se till föreningens långsiktiga underhållsbehov avseende även ersättningsinvesteringar i komponenterna, genomförs ett indirekt sparande genom amorteringar av föreningens lån, avskrivningar av fastighetens värde. Ett positivt kassaflöde kommer även på sikt att öka föreningens förmåga att finansiera ersättningsinvesteringar med egna medel. Då föreningens underhållsfond för närvarandet överstiger sparat behov föreslår styrelsen dock att ej sätta av medel till föreningens underhållsfond för detta verksamhetsår.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll och investeringar

Beskrivning	År
Investering - Tappvattenstammar (aktivering av 4 st. av 7 st. gårdar)	2021-2022
Investeringar - Relining avloppsstammar (aktivering av 6 st. av 7 st gårdar)	2021-2022
Investering - Stegar på vind	2021-2022
Investering - Utbyte av alla 7 stycken fjärrvärmecentraler	2020-2021
Investering - EB-metoden injustering	2020-2021
Tvättstugeutrustning, belysning markytor och garage- och p-platser	2019-2020
Tvättstugor, belysning och uteplatser	2017-2018
IMD - individuell elmätning	2016
Lekplatser	2015-2016
Byte av styrutrusning 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 och investeringar (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installationer	20 000
Huskropp utvändigt	46 500
Markytor	14 531
Investeringar – Relining avloppsstammar (aktivering 1 av 7 st avslutat projekt)	9 115 610
Investering - Tappvattenstammar (aktivering av 3 st. av 7 st. gårdar)	20 400 825
Investering - Syllar	76 887
Installation – Porttelefoni	77 296

Planerat underhåll

	År
Tak	2025-2026
Fasad	Under utredning
Stambyte elledningar	2028

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jonas Lindgren	Ordförande	2024
Renata Kovacevic	Sekreterare	2024
Barbro Follrud	Vice ordförande	2023
Håkan Gottfries	Ledamot	2023
Charlotte Jeppsson	Ledamot	2023
Mats Hansson	Ledamot	2024
Per Lundahl	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Pia Klarberg	Suppleant	2024
Robert Larsson	Suppleant	2023
Frank Fagerlund	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young Ab	Auktoriserad revisor Förtroendevald	2023
Sanja Stefanovic	revisor	2023

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kristian Mortensen	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Margith Mortensen	2023
Åsa Petersson	2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen avslutat arbetet med relining av avloppsstammar samt stambyte av vattenledningar. Föreningen har under året mottagit elstöd från staten om 919 288 kr. Utöver detta har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 525 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 25 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 23 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 527 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2023-01-01 då avgifterna höjdes med 14%.

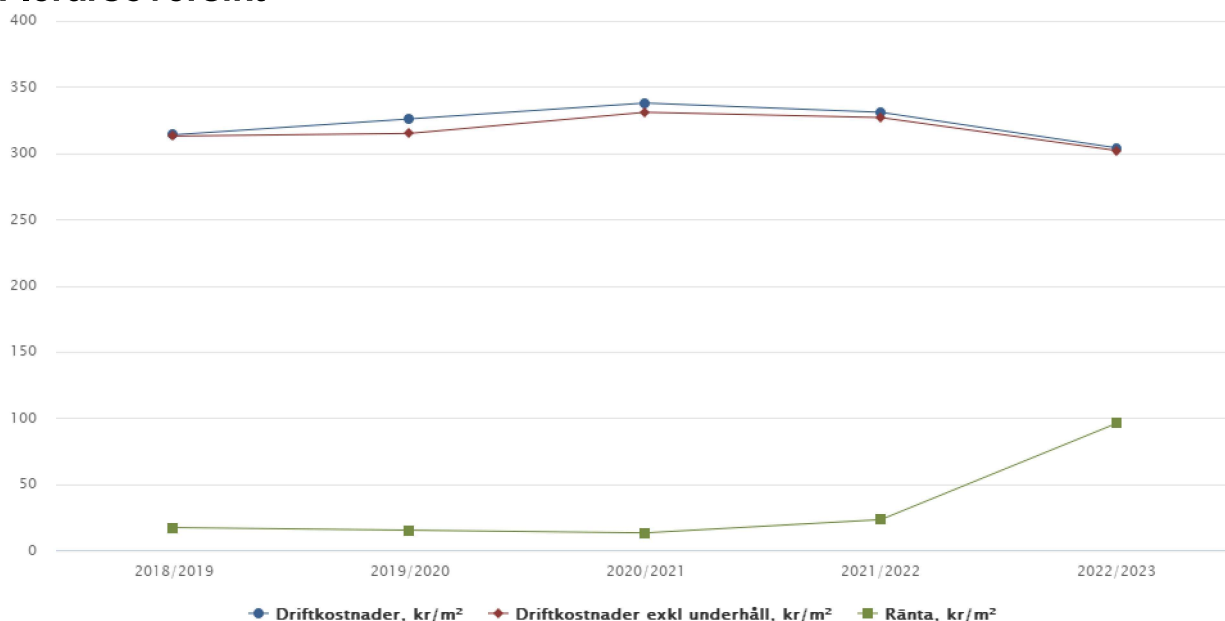
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 20,0 % från och med 2024-01-01.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 506 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 17 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 23 st.)

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	23 532	20 745	19 867	19 362	18 633
Resultat efter finansiella poster	2 714	241	1 607	2 133	2 143
Årets resultat	2 714	241	1 607	2 133	2 143
Resultat exklusive avskrivningar	6 876	3 339	3 517	3 785	3 657
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	6 876	3 339	3 517	3 785	-3 883
Avsättning till underhållsfond kr/m²	0	0	0	0	232
Balansomslutning	240 474	244 037	184 175	139 073	137 647
Soliditet %	44	43	56	73	72
Likviditet %	14	30	67	266	328
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	506	462	428	408	393
Bränsletillägg, kr/m²	131	131	131	131	131
Driftkostnader, kr/m²	304	331	338	326	314
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	302	327	331	315	313
Ränta, kr/m²	96	23	13	15	17
Underhållsfond, kr/m²	879	888	949	957	968
Lån, kr/m²	3 736	3 832	2 273	1 055	1 110

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 614 011	0	94 374 500	30 688 672	-25 488 296	240 530
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					240 530	-240 530
Reservering underhållsfond				0	0	
Ianspråktagande av underhållsfond				-81 031	81 031	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						2 714 317
Vid årets slut	3 614 011	0	94 374 500	30 607 641	-25 166 735	2 714 317

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-25 247 766
Årets resultat	2 714 317
Årets ianspråktagande av underhållsfond	81 031
Summa	-22 452 418

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 22 452 418

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	23 531 688	20 745 217
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 715 403	88 122
Summa rörelseintäkter		25 247 091	20 833 339
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-10 589 790	-11 438 585
Övriga externa kostnader	Not 5	-4 147 632	-5 025 025
Personalkostnader	Not 6	-317 474	-333 829
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-4 162 026	-3 098 280
Summa rörelsekostnader		-19 216 921	-19 895 719
Rörelseresultat		6 030 170	937 620
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	10 980	52 704
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	157 829	51 400
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-3 484 662	-801 193
Summa finansiella poster		-3 315 853	-697 089
Resultat efter finansiella poster		2 714 317	240 530
Årets resultat		2 714 317	240 530

Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	232 365 942	206 930 781
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	73 431	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	687 367	10 080 624
Summa materiella anläggningstillgångar		233 126 740	217 011 405
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 14	549 000	549 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		549 000	549 000
Summa anläggningstillgångar		233 675 740	217 560 405
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	5 718	9 230
Övriga fordringar	Not 16	75 051	56 986
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	822 121	620 833
Summa kortfristiga fordringar		902 890	687 049
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	5 931 245	25 789 121
Summa kassa och bank		5 931 245	25 789 121
Summa omsättningstillgångar		6 797 810	26 476 170
Summa tillgångar		240 509 875	244 036 575

Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
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		30 607 641	30 688 672
Summa bundet eget kapital		128 596 152	128 677 183
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-25 166 735	-25 488 296
Årets resultat		2 714 317	240 530
Summa fritt eget kapital		-22 452 418	-25 247 766
Summa eget kapital		106 143 734	103 429 417
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	84 894 703	53 077 863
Summa långfristiga skulder		84 894 703	53 077 863
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	45 202 661	79 369 501
Leverantörsskulder	Not 20	1 018 811	5 680 260
Skatteskulder	Not 21	54 223	28 603
Övriga skulder		2 800	2 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	3 192 943	2 448 131
Summa kortfristiga skulder		49 471 438	87 529 295
Summa eget kapital och skulder		240 509 875	244 036 575

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-08-31	2022-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	2 714 317	240 530
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	4 162 026	3 098 280
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	6 876 343	3 338 811
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-179 516	-88 905
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-3 927 342	958 669
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 769 485	4 208 575
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	-20 277 361	-76 530 103
Investeringar i pågående byggnation	0	13 998 071
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-20 277 361	62 532 032
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-2 350 000	58 662 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 350 000	58 662 500
Årets kassaflöde	-19 857 876	339 043
Likvidamedel vid årets början	25 789 121	25 450 078
Likvidamedel vid årets slut	5 931 245	25 789 121

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning

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 ventiltion	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 passagesystem	Linjär	20
Standardförbättring - tvätthall garage	Linjär	20
Standardförbättring - LED-belysning	Linjär	10
Standardförbättring - IMD individuell elmätning	Linjär	5
Standardförbättring - värmekulvert	Linjär	20
Byggnad relining på avloppsstammar	Linjär	40
Byggnad vattenstammar	Linjär	40
Byggnad syllar	Linjär	40
Installationer Porttelefoni	Linjär	20

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Årsavgifter, bostäder	16 672 251	14 862 112
Hyror, lokaler	172 861	164 396
Hyror, garage	448 309	434 618
Hyror, p-platser	235 567	229 264
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-16 503	-14 183
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-4 112	-3 720
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-28 326	-29 472
Rabatter	-128	0
Bränsleavgifter, bostäder	4 209 692	4 209 692
Elavgifter	1 842 077	892 510
Summa nettoomsättning	23 531 688	20 745 217

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Kabel-tv-avgifter	483 120	0
Övriga avgifter	8 300	12 800
Övriga ersättningar	42 496	57 958
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-18	-4
*Erhållna statliga bidrag	919 288	0
Övriga rörelseintäkter	7 062	17 368
Försäkringsersättningar	255 155	0
Summa övriga rörelseintäkter	1 715 403	88 122

*Elstöd utbetalt som ersättning för elförbrukning under perioden 1 oktober 2021–30 september 2022.



Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Underhåll	-81 031	-125 536
Reparationer	-820 201	-683 300
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-603 464	-577 844
Försäkringspremier	-223 041	-360 846
Kabel- och digital-TV	-599 446	-873 413
Återbäring från Riksbyggen	36 500	61 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-15 085	-63 120
Serviceavtal	-90 203	-84 145
Obligatoriska besiktningar	-5 938	-1 963
Bevakningskostnader	-2 244	-26 693
*Övriga utgifter, köpta tjänster	-96 233	-206 494
Snö- och halkbekämpning	-54 008	-31 656
Statuskontroll	-20 091	-633 569
Förbrukningsinventarier	-128 476	-158 599
Vatten	-1 285 496	-1 108 745
Fastighetsel	-2 147 784	-2 045 677
Uppvärmning	-3 766 478	-3 930 654
Sophantering och återvinning	-623 510	-509 540
Förvaltningsarvode drift	-63 561	-78 689
Summa driftskostnader	-10 589 790	-11 438 585

* Avser inköp av tvättmedel till tvättmaskiner.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Förvaltningsarvode	-3 903 294	-3 933 184
Lokalkostnader	0	-10 344
IT-kostnader	-59 173	-40 719
Arvode, yrkesrevisorer	-38 500	-18 750
Övriga förvaltningskostnader	-13 831	-180 336
Kreditupplysningar	-359	-264
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-43 775	-55 909
Representation	-2 525	-19 931
Kontorsmateriel	-29 900	-52 016
Telefon och porto	-12 753	-9 512
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-742	-86
Medlems- och föreningsavgifter	-15 372	-15 372
Konsultarvoden	-938	-600 861
Bankkostnader	-10 020	-7 257
Övriga externa kostnader	-16 451	-80 484
Summa övriga externa kostnader	-4 147 632	-5 025 025

Not 6 Personalkostnader

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Styrelsearvoden	-91 079	-74 823
Sammanträdesarvoden	-49 624	-67 077
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-95 400	-117 350
Övriga kostnadsersättningar	0	-1 628
Övriga personalkostnader	-12 200	0
Sociala kostnader	-69 171	-72 951
Summa personalkostnader	-317 474	-333 829

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

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Avskrivning Byggnader	-3 592 721	-2 532 840
Avskrivningar tillkommande utgifter	-565 440	-565 441
Avskrivning Installationer	-3 865	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-4 162 026	-3 098 280

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Räntetäckter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	10 980	52 704
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	10 980	52 704

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	107 093	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	49 454	51 146
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	561	253
Övriga ränteintäkter	720	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	157 829	51 400

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-3 340 838	-800 503
Övriga räntekostnader	0	-690
*Övriga finansiella kostnader	-143 824	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-3 484 662	-801 193

**Posten avser Glu (gemensamlåneupphandling) en tjänst som tillhandahålls av Riksbyggen)*

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Byggnader	131 595 471	55 065 368
Mark	1 625 500	1 625 500
Standardförbättringar	13 362 052	13 362 052
	146 583 023	70 052 920
Årets anskaffningar		
Byggnader	29 593 322	76 530 103
	29 593 322	76 530 103
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	176 176 345	146 583 023
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-25 951 286	-23 418 446
Standardförbättringar	-8 075 456	-7 510 016
	-34 026 742	-30 928 462
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-3 592 721	-2 532 840
Årets avskrivning standardförbättringar	-565 440	-565 441
	-4 158 161	-3 098 281
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-38 184 903	-34 026 743
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar	94 374 500	94 374 500
	94 374 500	94 374 500
Restvärde enligt plan vid årets slut	232 365 942	206 930 781
Varav		
Byggnader	131 644 786	105 644 185
Mark	96 000 000	96 000 000
Standardförbättringar	4 721 156	5 286 596
Taxeringsvärden		
Bostäder	343 000 000	343 000 000
Lokaler	2 189 000	2 189 000
Totalt taxeringsvärde	345 189 000	345 189 000
<i>varav byggnader</i>	<i>257 189 000</i>	<i>257 189 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>88 000 000</i>	<i>88 000 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Installationer	0	0
	0	0
Årets anskaffningar		
Installationer	77 296	0
	77 296	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	77 296	0
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	0	0
	0	0
Årets avskrivningar		
Installationer	-3 865	0
	-3 865	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	73 431	0
Varav		
Installationer	73 431	0

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående värde föregående verksamhetsårs ny- och ombyggnation samt förskott	10 080 624	24 087 695
Årets tillkommande ej avslutade ny- och ombyggnation samt förskott	18 825 331	62 523 032
Årets aktiverade ny- och ombyggnation samt förskott	-29 593 322	-76 530 103
Summa utgående pågående ny- och ombyggnation samt förskott	687 367	10 080 624

Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag

	2023-08-31	2022-08-31
*Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda Företag	549 000	549 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	549 000	549 000

**Andelar i Riksbyggens intresseförening*

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	5 678	6 142
Kundfordringar	40	3 088
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	5 718	9 230

Not 16 Övriga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	25 100	24 380
Momsfordringar	49 951	32 606
Summa övriga fordringar	75 051	56 986

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	82 374	40 505
Förutbetalda försäkringspremier	344 358	181 975
Förutbetalt förvaltningsarvode	330 308	315 208
Förutbetald kabel-tv-avgift & bredband	56 558	66 991
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	7 009	9 999
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 515	6 155
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	822 121	620 833

Not 18 Kassa och bank

	2023-08-31	2022-08-31
Bankmedel*	2 233 192	21 934 897
Transaktionskonto	3 698 053	3 854 224
Summa kassa och bank	5 931 245	25 789 121

*Placerade på räntebärande konto

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-08-31	2022-08-31
Inteckningslån	130 097 364	132 447 364
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-45 202 661	-79 369 501
Långfristiga skulder vid årets slut	84 894 703	53 077 863

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	4,45%	2022-11-28	14 550 000,00	0,00	300 000,00	14 250 000,00
SWEDBANK	0,49%	2022-12-28	19 800 000,00	-19 700 000,00	100 000,00	0,00
SWEDBANK	2,66%	2023-06-28	35 925 000,00	-35 075 000,00	850 000,00	0,00
SWEDBANK	0,69%	2023-09-25	9 402 661,00	0,00	0,00	9 402 661,00
SWEDBANK	0,49%	2024-08-23	19 600 000,00	0,00	400 000,00	19 200 000,00
SWEDBANK	3,95%	2024-09-25	0,00	19 700 000,00	300 000,00	19 400 000,00
STADSHYPOTEK	4,03%	2024-12-30	8 294 501,00	0,00	0,00	8 294 501,00
SWEDBANK	2,66%	2025-04-25	19 900 000,00	0,00	400 000,00	19 500 000,00
SWEDBANK	2,21%	2026-09-25	4 975 202,00	0,00	0,00	4 975 202,00
STADSHYPOTEK	4,22%	2027-06-30	0,00	35 075 000,00	0,00	35 075 000,00
Summa			132 447 364,00	0,00	2 350 000,00	130 097 364,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra 3 lån på totalt 42 852 661 kr som därmed klassificeras som kortfristig skuld. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 2 350 000 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller resterande skuld på 84 894 703 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 20 Leverantörsskulder

	2023-08-31	2022-08-31
Leverantörsskulder	667 745	5 289 035
Ej reskontraförda leverantörsskulder	351 066	391 224
Summa leverantörsskulder	1 018 811	5 680 260

Not 21 Skatteskulder

	2023-08-31	2022-08-31
Skatteskulder	54 223	28 603
Summa skatteskulder	54 223	28 603

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna räntekostnader	414 589	158 088
Upplupna driftskostnader	0	11 892
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	46 175	2 807
Upplupna elkostnader	167 406	243 260
Upplupna vattenavgifter	112 889	0
Upplupna värmekostnader	170 473	167 745
Upplupna kostnader för renhållning	20 571	0
Upplupna revisionsarvoden	18 000	17 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	144 000	66 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25 922	56 784
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	2 072 917	1 724 555
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 192 943	2 448 131

Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckningar	134 140 000	134 140 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Jonas Lindgren

Renata Kovacevic

Barbro Follrud

Charlotte Jeppsson

Håkan Gottfries

Mats Hansson

Per Lundahl

DIGITAL SIGNERING

Vår revisionsberättelse har lämnats Malmö 2023- -

Ernst & Young AB

Tanja Jörgensen
Auktoriserad revisor, Ernst & Young AB

Sanja Stefanovic
Förtroendevald revisor

Verification

Transaction 09222115557509136976

Document

RBF Röda Höja årsredovisning 2022-2023

Main document

26 pages

Initiated on 2024-01-23 15:27:29 CET (+0100) by Mattias Kärfe (MK)

Finalised on 2024-01-25 23:13:36 CET (+0100)

Initiator

Mattias Kärfe (MK)

Riksbyggen

mattias.karfve@riksbyggen.se

Signatories

Jonas Lindgren (JL)

RBF Röda Höja

ordforande@rodahoja.se

+46733391006



The name returned by Swedish BankID was "JONAS LINDGREN"

Signed 2024-01-23 17:14:53 CET (+0100)

Barbro Follrud (BF)

RBF Röda Höja

barbrofollrud@gmail.com

+46736223265



The name returned by Swedish BankID was "BARBRO FOLLRUD"

Signed 2024-01-23 21:05:18 CET (+0100)

Håkan Gottfries (HG)

RBF Röda Höja

h.gottfries@gmail.com

+46707424902



The name returned by Swedish BankID was "HÅKAN GOTTFRIES"

Signed 2024-01-23 22:08:34 CET (+0100)

Renata kovacevic (Rk)

RBF Röda Höja

renatakovacevic@hotmail.com

+46708650030



The name returned by Swedish BankID was "RENATA KOVACEVIC"

Signed 2024-01-23 22:17:27 CET (+0100)



Verification

Transaction 09222115557509136976

Charlotte Jeppsson (CJ)

RBF Röda Höja

charlotte.jeppsson@hotmail.se

+46706008976



The name returned by Swedish BankID was
"CHARLOTTE JEPPSSON"
Signed 2024-01-23 17:17:56 CET (+0100)

Mats Hansson (MH)

RBF Röda Höja

mats.hanson@hotmail.com

+46739902634



The name returned by Swedish BankID was "MATS
HANSSON"
Signed 2024-01-23 19:29:37 CET (+0100)

Per Lundahl (PL)

RBF Röda Höja

per.lundahl@riksbyggen.se

+46722231155



The name returned by Swedish BankID was "PER
LUNDAHL"
Signed 2024-01-23 15:34:22 CET (+0100)

Sanja Stefanovic (SS)

RBF Röda Höja

sanja@befem.se

+46707242831



The name returned by Swedish BankID was "SANJA
STEFANOVIC"
Signed 2024-01-24 10:11:07 CET (+0100)

Tanja Jörgensen (TJ)

E&Y

tanja.jorgensen@se.ey.com

+46709615557



The name returned by Swedish BankID was "TANJA
JÖRGENSEN"
Signed 2024-01-25 23:13:36 CET (+0100)



Verification

Transaction 09222115557509136976

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



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 2022-09-01 – 2023-08-31.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

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

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

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

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

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om 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 2022-09-01 - 2023-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Sanja Stefanovic
Förtroendevald revisor

Verification

Transaction 09222115557509139562

Document

Revisionsberättelse Röda Höja

Main document

2 pages

Initiated on 2024-01-23 15:31:40 CET (+0100) by Mattias Kärfe (MK)

Finalised on 2024-01-25 23:13:59 CET (+0100)

Initiator

Mattias Kärfe (MK)

Riksbyggen

mattias.karfve@riksbyggen.se

Signatories

Sanja Stefanovic (SS)

RBF Röda Höja

sanja@befem.se

+46707242831

Signed 2024-01-24 10:12:35 CET (+0100)

Tanja Jörgensen (TJ)

RBF Röda Höja

Tanja.Jorgensen@se.ey.com

+46709615557



The name returned by Swedish BankID was "TANJA JÖRGENSEN"

Signed 2024-01-25 23:13:59 CET (+0100)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

