

# Årsredovisning

Riksbyggen  
bostadsrättsförening  
Röda Höja  
Org nr: 746000-8159

2023-09-01 – 2024-08-31



# Dagordning vid ordinarie årsstämma

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

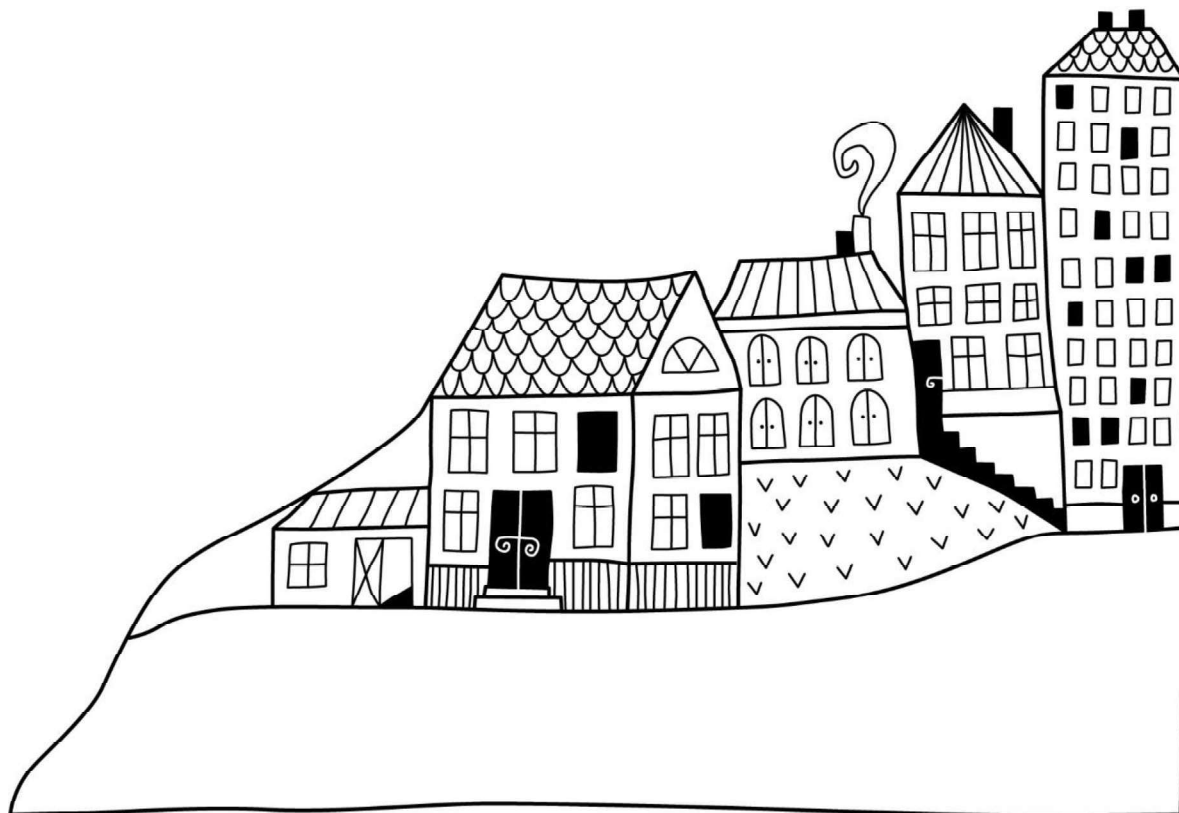
---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Balansräkning.....	12
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14

## Bilagor

Revisionsberättelse  
Att bo i BRF  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
bostadsrättsförening Röda Höja får  
härmed upprätta årsredovisning för  
räkenskapsåret

2023-09-01 till 2024-08-31

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 2024-09-07.

Årets resultat är lägre än föregående år främst p.g.a. högre driftskostnader som har ökat med ca 2 miljoner högre än året innan. Räntekostnaderna har ökat i jmf med förra året med ca 1 miljon kronor. Föreningen ökade avgifterna för att möta kostnadsökningarna med ca 3 miljoner kronor. Föreningen har under året utfört underhåll på 674 tkr.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 14% till 11%.

Kommande verksamhetsår har föreningen fem 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 103% till 141%.

I resultatet ingår avskrivningar med 4 385 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 5 791 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 38 m<sup>2</sup>, vilket motsvarar 1 procent av fastighetens totalyta.

### 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	MC-plats	P-platser
7	125	12	282

Total tomtarea	82 000 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	32 202 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	2 362 m <sup>2</sup>

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 182 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	345 189 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	345 189 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,66 % 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	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 722 tkr och planerat underhåll för 675 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan 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 1 965 tkr per år (57 kr/m<sup>2</sup>) och komponentbyte för evig kostnad är 8 293 tkr om året. 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. Föreningen har gjort en reservering till underhållsfond om 1 009 tkr i enlighet med 30 åriga avsättningen i underhållsplanen.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Tvättstugor, belysning och uteplatser	2017-2018
IMD - individuell elmätning	2016
Lekplatser	2015-2016
Byte av styrutrustning i värmecentraler	2015
LED-belysning	2014
Nyckel- och passersystem	2013
Garage och parkeringsplatser	2011
Fasader	2011-2013
Fönster inkl. PCB-sanering	2009
Miljöhus	2005
Tvättstugeutrustning, belysning markytor och garage- och p-platser	2019-2020
Investering - Utbyte av alla 7 stycken fjärrvärmecentraler	2020-2021
Investering - EB-metoden injustering	2020-2021
Investering - Stegar på vind	2021-2022
Investeringar - Relining avloppsstammar (aktivering av 6 st. av 7 st gårdar)	2021-2022
Investering - Tappvattenstammar (aktivering av 4 st. av 7 st. gårdar)	2021-2022
Laddstolpar	2023-2024
Ledbelysning - garage	2023-2024
Troax förrådssystem	2023-2024

#### Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen - renovering av styrelserum p.ga vattenskada	587 813
Huskropp utvändigt - Dörrautomatik	60 750

#### Planerat underhåll

	År
Tak & solceller	2025-2026
Porttelefoner	Under utredning
Fasad	Under utredning
Stambyte elledningar	Under utredning

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

### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Jonas Lindgren	Ordförande	2024
Renata Kovacevic	Sekreterare	2024
Barbro Follrud	Vice ordförande	2025
Mats Hansson	Ledamot	2024
Håkan Gottfries	Ledamot	2025
Charlotte Jeppsson	Ledamot	2025
Per Lundahl	Ledamot Riksbyggen	

### Styrelsesuppleanter

<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Suppleant	2024
Suppleant	2024
Suppleant	2024
Suppleant	2025
Suppleant	
Riksbyggen	

### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Ernst& Young Ab	Auktoriserad revisor	2024
Sanja Stefanovic	Förtroendevald revisor	2024

### Revisorssuppleanter

<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
2024

### Valberedning

<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
2024
2024

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 527 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 29 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 28 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 528 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 20%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 10 % från och med 2025-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 20 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 18 st.) Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

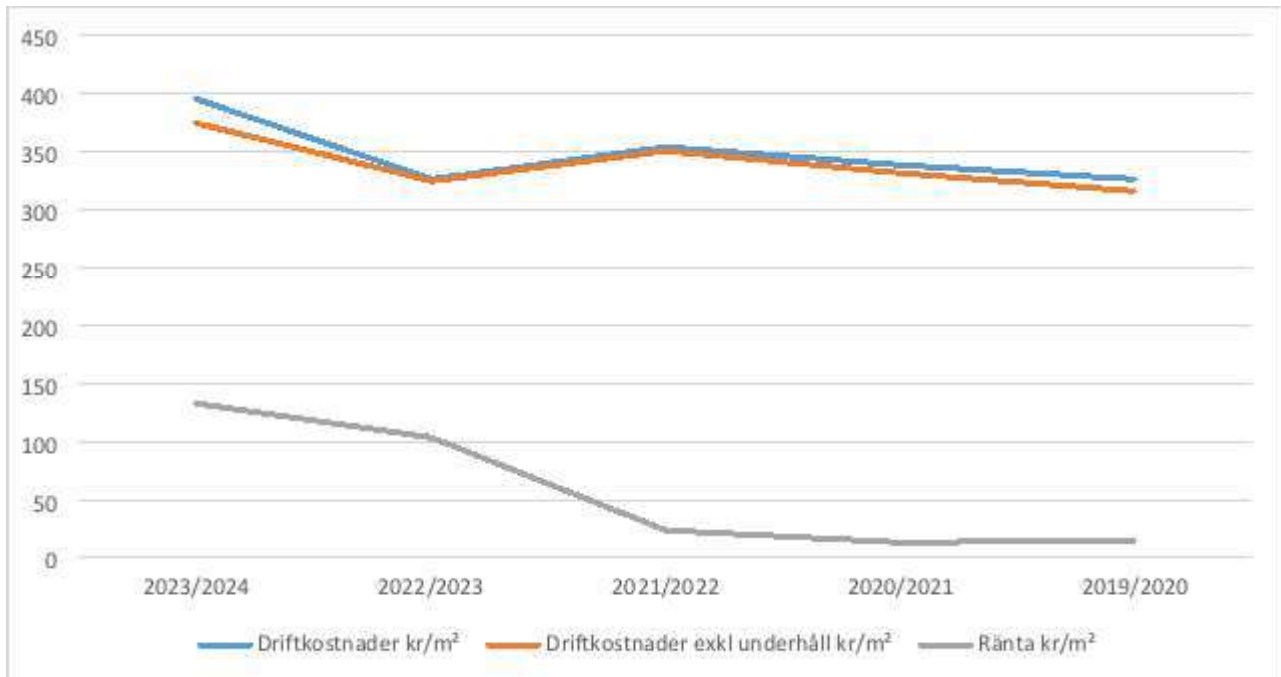


## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	26 737	23 532	20 745	19 867	19 362
Rörelsens intäkter	27 587	25 247	20 833	19 979	19 513
Resultat efter finansiella poster*	1 406	2 714	241	1 607	2 133
Årets resultat	1 406	2 714	241	1 607	2 133
Resultat exkl avskrivningar	5 791	6 876	3 339	3 517	3 785
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	5 791	6 876	3 339	3 517	3 785
Balansomslutning	239 908	240 510	244 037	184 175	139 073
Årets kassaflöde	3 487	-19 858	339	16 447	956
Soliditet %*	45	44	42	56	73
Likviditet %	11	14	30	67	266
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	92	96	96	96
Avgifts- hyresbortfall %	0,3	0,2	0,2	0,3	0,3
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	822	721	620	594	579
Driftkostnader kr/kvm	394	326	353	338	326
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	374	324	349	331	315
Energikostnad kr/kvm*	253	222	218	197	194
Underhållsfond kr/kvm	922	943	945	949	957
Reservering till underhållsfond kr/kvm	31	-	-	-	-
Sparande kr/kvm*	199	214	107	116	128
Ränta kr/kvm	132	103	25	13	15
Skuldsättning kr/kvm*	3 935	4 007	4 080	2 273	1 055
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 967	4 040	4 113	2 291	1 064
Räntekänslighet %*	4,8	5,6	6,6	3,9	1,8

\* obligatoriska nyckeltal



## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

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

### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

#### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

#### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 614 011	0	94 374 500	30 607 641	-25 166 735	2 714 317
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					2 714 317	-2 714 317
Reservering underhållsfond				1 009 000	-1 009 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-674 797	674 797	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						1 405 941
<b>Vid årets slut</b>	<b>3 614 011</b>	<b>0</b>	<b>94 374 500</b>	<b>30 941 844</b>	<b>-22 786 621</b>	<b>1 405 941</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-22 452 418
Årets resultat	1 405 941
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 009 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	674 797
<b>Summa</b>	<b>-21 380 680</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr - 21 380 680**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	26 737 237	23 531 688
Övriga rörelseintäkter	Not 3	849 939	1 715 403
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>27 587 176</b>	<b>25 247 091</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-12 796 223	-10 589 790
Övriga externa kostnader	Not 5	-4 550 235	-4 147 632
Personalkostnader	Not 6	-285 941	-317 474
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-4 385 334	-4 162 026
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-22 017 733</b>	<b>-19 216 921</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>5 569 443</b>	<b>6 030 170</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	10 980
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	131 479	157 829
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-4 294 980	-3 484 662
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-4 163 502</b>	<b>-3 315 853</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 405 941</b>	<b>2 714 317</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 405 941</b>	<b>2 714 317</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	228 045 686	232 365 942
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	758 687	73 431
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	716 296	687 367
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>229 520 669</b>	<b>233 126 740</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 14	549 000	549 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>549 000</b>	<b>549 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>230 069 669</b>	<b>233 675 740</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	949	5 718
Övriga fordringar	Not 16	25 774	75 051
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	393 822	822 121
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>420 545</b>	<b>902 890</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 18	9 417 864	5 931 245
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>9 417 864</b>	<b>5 931 245</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>9 838 409</b>	<b>6 834 135</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>239 908 078</b>	<b>240 509 875</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2024-08-31	2023-08-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	3 614 011	3 614 011
Uppskrivningsfond	94 374 500	94 374 500
Fond för yttre underhåll	30 941 844	30 607 641
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>128 930 355</b>	<b>128 596 152</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	-22 786 621	-25 166 735
Årets resultat	1 405 941	2 714 317
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-21 380 680</b>	<b>-22 452 418</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>107 549 675</b>	<b>106 143 734</b>
<b>SKULDER</b>		
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	84 894 703
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>46 252 863</b>	<b>84 894 703</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	45 202 661
Leverantörsskulder	Not 20	1 018 811
Skatteskulder	Not 21	54 223
Övriga skulder	Not 22	2 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	3 192 943
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>86 105 540</b>	<b>49 471 438</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>239 908 078</b>	<b>240 509 875</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	5 569 443	6 030 170
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 385 334	4 162 026
	<b>9 954 777</b>	<b>10 192 196</b>
Erhållen ränta	115 501	126 940
Erlagd ränta	-4 236 279	-3 228 161
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>5 833 998</b>	<b>7 090 975</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	498 323	-173 972
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	283 561	-4 147 518
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>6 615 882</b>	<b>2 769 485</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Investeringar i byggnader och mark	0	-20 277 361
Investeringar i inventarier	-750 334	0
Investeringar i pågående byggnation	-28 928	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-779 262</b>	<b>-20 277 361</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	-2 350 000	-2 350 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-2 350 000</b>	<b>-2 350 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	3 486 619	-19 857 876
Likvida medel vid årets början	5 931 245	25 789 121
Likvida medel vid årets slut	9 417 864	5 931 245
Kassa och Bank BR	9 417 864	5 931 245

---

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar 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
Laddstolpar	Linjär	10
Ledbelysning - garage	Linjär	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

## Not 2 Nettoomsättning

	<b>2023-09-01</b>	<b>2022-09-01</b>
	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Årsavgifter, bostäder*	19 989 869	16 672 251
Hyror, lokaler	177 636	172 861
Hyror, garage	514 613	448 309
Hyror, p-platser	354 088	235 567
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-16 859	-16 503
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-11 139	-4 112
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-46 380	-28 326
Rabatter	0	-128
Bränsleavgifter, bostäder	4 209 692	4 209 692
Elavgifter	1 565 717	1 842 077
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>26 737 237</b>	<b>23 531 688</b>

\*I årsavgiften ingår kostnader för kall och varmvatten samt sophämtning.

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<b>2023-09-01</b>	<b>2022-09-01</b>
	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Kabel-tv-avgifter	724 680	483 120
Övriga avgifter	7 550	8 300
Övriga ersättningar	54 095	42 496
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-19	-18
Erhållna statliga bidrag	0	919 288
Övriga rörelseintäkter	11 139	7 062
Försäkringsersättningar	52 494	255 155
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>849 939</b>	<b>1 715 403</b>

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

**Not 4 Driftskostnader**

	<b>2023-09-01</b>	<b>2022-09-01</b>
	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Underhåll	-674 797	-81 031
Reparationer	-722 312	-820 201
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-618 470	-603 464
Försäkringspremier	-559 849	-223 041
Kabel- och digital-TV	-701 058	-599 446
Återbäring från Riksbyggen	4 600	36 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 738	-15 085
Serviceavtal	-122 920	-90 203
Obligatoriska besiktningar	-2 293	-5 938
Bevakningskostnader	-9 674	-2 244
Övriga utgifter, köpta tjänster	-195 186	-96 233
Snö- och halkbekämpning	-63 855	-54 008
Statuskontroll	-352 458	-20 091
Förbrukningsinventarier	-115 926	-128 476
Vatten	-1 480 083	-1 285 496
Fastighetsel	-1 966 497	-2 147 784
Uppvärmning*	-4 763 913	-3 766 478
Sophantering och återvinning	-381 998	-623 510
Förvaltningsarvode drift	-66 796	-63 561
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-12 796 223</b>	<b>-10 589 790</b>

\*Delar av kostnaden för uppvärmning 2023/2024 avser 2022/2023

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2023-09-01</b>	<b>2022-09-01</b>
	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-4 073 985	-3 903 294
Lokalkostnader	-4 219	0
IT-kostnader	-37 393	-59 173
Arvode, yrkesrevisorer	-62 000	-38 500
Övriga förvaltningskostnader	-160 067	-13 831
Kreditupplysningar	-3 469	-359
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-48 698	-43 775
Representation	-15 744	-2 525
Kontorsmateriel	-50 431	-29 900
Telefon och porto	-14 691	-12 753
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-742
Medlems- och föreningsavgifter	-15 372	-15 372
Konsultarvoden	-5 276	-938
Bankkostnader	-12 534	-10 020
Övriga externa kostnader	-46 357	-16 451
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-4 550 235</b>	<b>-4 147 632</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Styrelsearvoden	-73 500	-91 079
Sammanträdesarvoden	-70 629	-49 624
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-64 150	-95 400
Övriga personalkostnader	-15 400	-12 200
Sociala kostnader	-62 262	-69 171
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-285 941</b>	<b>-317 474</b>

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

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Avskrivning Byggnader	-3 843 692	-3 592 721
Avskrivningar tillkommande utgifter	-476 565	-565 440
Avskrivning Installationer	-65 078	-3 865
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-4 385 334</b>	<b>-4 162 026</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	10 980
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>10 980</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	129 604	107 093
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	49 454
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	796	561
Övriga ränteintäkter	1 078	720
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>131 479</b>	<b>157 829</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-4 292 058	-3 340 838
Övriga räntekostnader	-2 273	0
Övriga finansiella kostnader*	-649	-143 824
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-4 294 980</b>	<b>-3 484 662</b>

\*Posten avser GLU (gemensam låneupphandling) dubbelkostnad uppbokad 2022/2023 halva kostnaden avsåg 2023/2024

**Not 11 Byggnader och mark**
**Anskaffningsvärden**

	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	161 188 793	131 595 471
Mark	1 625 500	1 625 500
Standardförbättringar	13 362 052	13 362 052
	<b>176 176 345</b>	<b>146 583 023</b>

**Årets anskaffningar**

Byggnader	0	29 593 322
	<b>0</b>	<b>29 593 322</b>

**Summa anskaffningsvärde vid årets slut**

<b>176 176 345</b>	<b>176 176 345</b>
--------------------	--------------------

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**
**Vid årets början**

Byggnader	-29 544 007	-25 951 286
Standardförbättringar	-8 640 897	-8 075 456
	<b>-38 184 904</b>	<b>-34 026 742</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-3 843 692	-3 592 721
Årets avskrivning standardförbättringar	-476 565	-565 440
	<b>-4 320 257</b>	<b>-4 158 161</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

<b>-42 505 161</b>	<b>-38 184 903</b>
--------------------	--------------------

**Akkumulerade upp- och nedskrivningar**

Ingående uppskrivningar	94 374 500	94 374 500
	<b>94 374 500</b>	<b>94 374 500</b>

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

<b>228 045 686</b>	<b>232 365 942</b>
--------------------	--------------------

**Varav**

Byggnader	127 801 095	131 644 786
Mark	96 000 000	96 000 000
Standardförbättringar	4 244 591	4 721 156

**Taxeringsvärden**

Bostäder	343 000 000	343 000 000
Lokaler	2 189 000	2 189 000

**Totalt taxeringsvärde**

<b>345 189 000</b>	<b>345 189 000</b>
--------------------	--------------------

<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

	2024-08-31	2023-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	77 296	
	<b>77 296</b>	<b>0</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer	750 334	77 296
	<b>750 334</b>	<b>77 296</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>827 630</b>	<b>77 296</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	-3 865	0
	<b>-3 865</b>	<b>0</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-65 078	-3 865
	<b>-65 078</b>	<b>-3 865</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Installationer	-68 943	-3 865
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-68 943</b>	<b>-3 865</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>758 687</b>	<b>73 431</b>
<b>Varav</b>		
Installationer	758 687	73 431

**Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående värde föregående verksamhetsårs ny- och ombyggnation samt förskott	687 367	10 080 624
Årets tillkommande ej avslutade ny- och ombyggnation samt förskott	779 263	18 825 331
Årets aktiverade ny- och ombyggnation samt förskott	-750 334	-29 593 322
<b>Summa utgående pågående ny- och ombyggnation samt förskott</b>	<b>716 296</b>	<b>687 367</b>

**Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag**

	2024-08-31	2023-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	549 000	549 000
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag</b>	<b>549 000</b>	<b>549 000</b>

\*Andelar i Riksbyggens intresseförening

**Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Avgifts- och hyresfordringar	909	5 678
Kundfordringar	40	40
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>949</b>	<b>5 718</b>

**Not 16 Övriga fordringar**

	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Skattekonto	25 774	25 100
Momsfordringar	0	49 951
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>25 774</b>	<b>75 051</b>

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Upplupna ränteintäkter	98 352	82 374
Förutbetalda försäkringspremier	215 491	344 358
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	330 308
Förutbetald renhållning	4 779	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	60 462	56 558
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	6 054	7 009
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 685	1 515
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>393 822</b>	<b>822 121</b>

**Not 18 Kassa och bank**

	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Bankmedel*	4 333 328	2 233 192
Transaktionskonto	5 084 536	3 698 053
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>9 417 864</b>	<b>5 931 245</b>

\*Placerade på räntebärande konto

**Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Inteckningslån	127 747 364	130 097 364
Kortfristiga skulder	-81 494 501	-45 202 661
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>46 252 863</b>	<b>84 894 703</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,66%	2023-09-25	9 402 661,00	-9 402 661,00	0,00	0,00
SWEDBANK	3,95%	2024-09-25	19 400 000,00	0,00	400 000,00	19 000 000,00
SWEDBANK	3,73%	2024-11-23	19 200 000,00	-18 800 000,00	400 000,00	0,00
SWEDBANK	3,73%	2024-11-28	14 250 000,00	0,00	300 000,00	13 950 000,00
STADSHYPOTEK	4,03%	2024-12-30	8 294 501,00	0,00	0,00	8 294 501,00
SWEDBANK	2,66%	2025-04-25	19 500 000,00	0,00	400 000,00	19 100 000,00
SWEDBANK	3,72%	2024-11-28	0,00	18 800 000,00	0,00	18 800 000,00
SWEDBANK	2,21%	2026-09-25	4 975 202,00	0,00	0,00	4 975 202,00
STADSHYPOTEK	4,22%	2027-06-30	35 075 000,00	0,00	850 000,00	34 225 000,00
SBAB	4,31%	2028-09-15	0,00	9 402 661,00	0,00	9 402 661,00
<b>Summa</b>			<b>130 097 364,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2 350 000,00</b>	<b>127 747 364,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra 5 lån på totalt 79 144 501 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 46 252 863 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

#### Not 20 Leverantörsskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Leverantörsskulder	440 455	667 745
Ej reskontraförda leverantörsskulder	12 201	351 066
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>452 656</b>	<b>1 018 811</b>

#### Not 21 Skatteskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Skatteskulder	66 591	54 223
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>66 591</b>	<b>54 223</b>

#### Not 22 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Mottagna depositioner	2 800	2 800
Skuld för moms	-16 091	0
Skuld sociala avgifter och skatter	252	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>-13 039</b>	<b>2 800</b>



**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Upplupna räntekostnader	473 290	414 589
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	7 125	46 175
Upplupna elkostnader	170 448	167 406
Upplupna vattenavgifter	126 315	112 889
Upplupna värmekostnader	173 657	170 473
Upplupna kostnader för renhållning	6 937	20 571
Upplupna revisionsarvoden	40 000	18 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	80 000	144 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	710 728	25 922
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	2 316 331	2 072 917
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>4 104 830</b>	<b>3 192 943</b>

**Not Ställda säkerheter**

	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Företagsinteckning	134 140 000	134 140 000

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_

Malmö den dagen det framgår av elektronisk signatur

\_\_\_\_\_

Jonas Lindgren

\_\_\_\_\_

Renata Kovacevic

\_\_\_\_\_

Barbro Follrud

\_\_\_\_\_

Mats Hansson

\_\_\_\_\_

Håkan Gottfries

\_\_\_\_\_

Charlotte Jeppsson

\_\_\_\_\_

Per Lundahl

DIGITAL SIGNERING

Vår revisionsberättelse har lämnats, Malmö den dagen det framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

\_\_\_\_\_

Tanja Jörgensen  
Auktoriserad revisor, Ernst & Young AB

\_\_\_\_\_

Sanja Stefanovic  
Förtroendevald revisor

DIGITAL SIGNERING

# Verification

Transaction 09222115557537404720

## Document

**RBF Röda Höja årsredovisning 2023-2024**

Main document

26 pages

Initiated on 2025-01-24 09:09:05 CET (+0100) by *Mattias Kärfve (MK)*

Finalised on 2025-02-03 06:25:42 CET (+0100)

## Initiator

**Mattias Kärfve (MK)**

Riksbyggen

## Signatories

**Jonas Lindgren (JL)**

RBF Röda Höja



The name returned by Swedish BankID was "JONAS LINDGREN"

Signed 2025-01-29 11:37:02 CET (+0100)

**Renata Kovacevic (RK)**

RBF Röda Höja



The name returned by Swedish BankID was "RENATA BERNARDA KOVACEVIC"

Signed 2025-01-24 11:30:27 CET (+0100)

**Barbro Follrud (BF)**

RBF Röda Höja



The name returned by Swedish BankID was "BARBRO FOLLRUD"

Signed 2025-01-24 21:59:27 CET (+0100)

**Mats Hansson (MH)**

RBF Röda Höja



The name returned by Swedish BankID was "MATS JÖRGEN HANSSON"

Signed 2025-01-24 09:11:49 CET (+0100)



# Verification

Transaction 09222115557537404720

Håkan Gottfries (HG)  
RBF Röda Höja



---

The name returned by Swedish BankID was "HÅKAN  
GOTTFRIES"  
Signed 2025-01-27 17:02:59 CET (+0100)

Charlotte Jeppsson (CJ)  
RBF Röda Höja



---

The name returned by Swedish BankID was  
"CHARLOTTE JEPPSSON"  
Signed 2025-01-27 19:29:57 CET (+0100)

Per Lundahl (PL)  
Riksbyggen



---

The name returned by Swedish BankID was "PER  
LUNDAHL"  
Signed 2025-01-24 09:27:00 CET (+0100)

Tanja Jørgensen (TJ)  
E&Y



---

The name returned by Swedish BankID was "TANJA  
JØRGENSEN"  
Signed 2025-02-03 06:25:42 CET (+0100)

Sanja Stefanovic (SS)  
RBF Röda Höja



---

The name returned by Swedish BankID was "SANJA  
STEFANOVIC"  
Signed 2025-01-29 11:47:48 CET (+0100)



# Verification

Transaction 09222115557537404720

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 2023-09-01 – 2024-08-31.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalande*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen Bostadsrättsförening Röda Höja för år 2023-09-01 – 2024-08-31 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 revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 09222115557537406424

## Document

### 24 Revisionsberättelse

Main document

2 pages

*Initiated on 2025-01-24 09:13:04 CET (+0100) by Mattias Kärffe (MK)*

*Finalised on 2025-02-03 06:27:07 CET (+0100)*

## Initiator

**Mattias Kärffe (MK)**

Riksbyggen

## Signatories

**Sanja Stefanovic (SS)**

RBF Röda Höja



*The name returned by Swedish BankID was "SANJA STEFANOVIC"*

*Signed 2025-01-24 09:51:19 CET (+0100)*

**Tanja Jörgensen (TJ)**

E&Y



*The name returned by Swedish BankID was "TANJA JÖRGENSEN"*

*Signed 2025-02-03 06:27:07 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>

