

Årsredovisning

Riksbyggen Brf Röda Höja
Org nr: 746000-8159

2024-09-01 – 2025-08-31



Dagordning vid ordinarie årsstämma

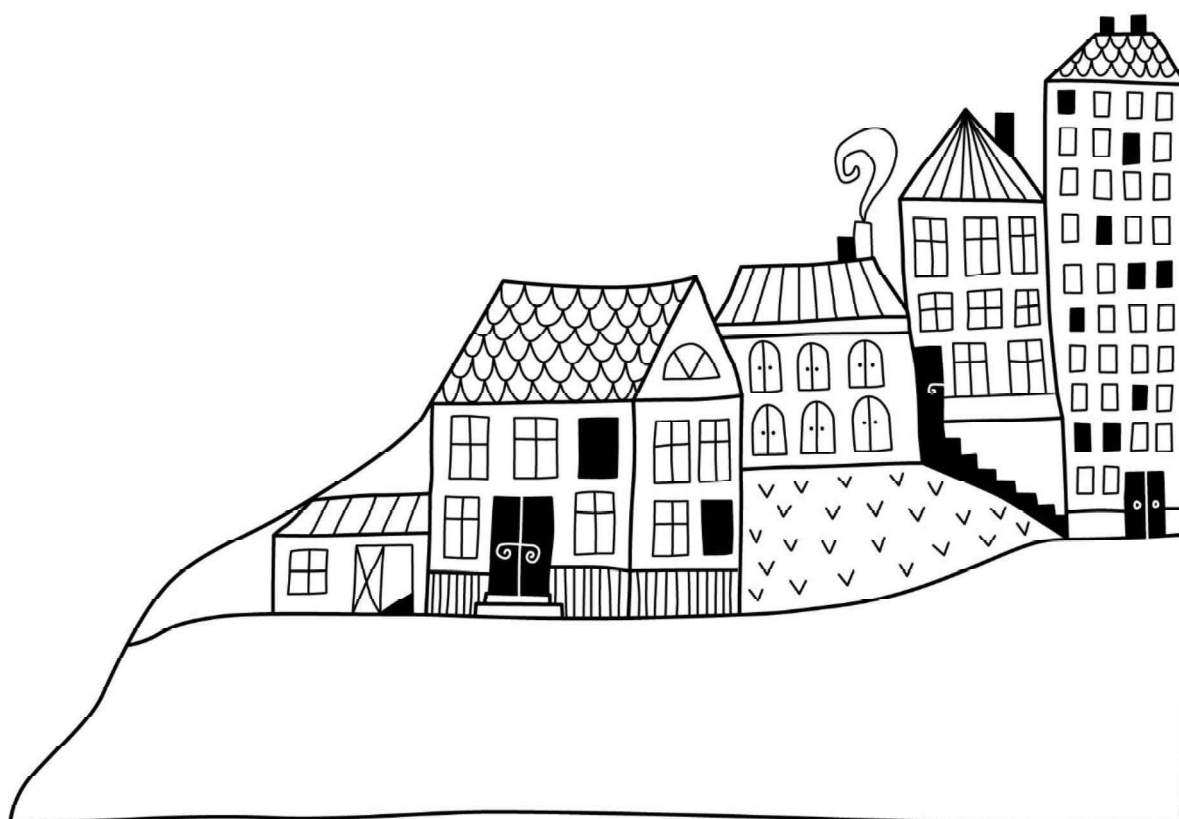
- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) 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



Förvaltningsberättelse

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

2024-09-01 till 2025-08-31

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 bättre jämfört mot föregående år främst p.g.a. högre årsavgifter.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 11% till 28%.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 4 399 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 8 682 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Musketören 1-3, Gardisten 1-2, Grenadjären 1-2 och Rosengård 130:127-129 i Malmö Kommun. På fastigheterna finns 26 byggnader med 366 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1967. Fastigheternas adress är Högatorpsvägen, Sergeantgatan och Höjagatan 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 182 m²

Årets taxeringsvärde 373 232 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 345 189 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,93 % 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 och SBC	Fastighetservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring
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 967 tkr och planerat underhåll för 547 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 2 100 tkr per år (61 kr/m²). Då underhållsfonden redan är stor har föreningen valt att sätta av på 30-års sikt 1 139 tkr. 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 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	2021-2022
Investering - Tappvattenstammar	2021-2023
Laddstolpar	2023-2024
Ledbelysning - garage	2023-2024
Troax förrådssystem	2023-2024

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	21 358
Installationer, skymningsrelä, sensorer, webbbokning	411 880
Lekutrustning	113 750

Planerat underhåll	År
Tak & solceller	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	2027
Barbro Follrud	Vice ordförande	2026
Jannice Svensson	Sekreterare	2026
Renata Kovacevic	Ledamot	2027
Håkan Gottfries	Ledamot	2026
Mats Hansson	Ledamot	2027
Per Lundahl	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marco Costagliola	Suppleant	2027
Tina Wrentner	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2026
Sanja Stefanovic	Förtroendevald revisor	2026

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kristian Mortensen	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Margith Mortensen	2026
Åsa Petersson	2026

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 528 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 27 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 28 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 527 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 7% från och med 2026-01-01.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 26 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 20 st.)

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	30 369	27 524	24 066	20 816	19 946
Rörelsens intäkter	30 472	27 587	25 247	20 833	19 979
Resultat efter finansiella poster*	4 283	1 406	2 714	241	1 607
Årets resultat	4 283	1 406	2 714	241	1 607
Resultat exkl avskrivningar	8 682	5 791	6 876	3 339	3 517
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	7 543	4 782	6 876	3 339	3 517
Balansomslutning	242 791	239 908	240 510	244 037	184 175
Årets kassaflöde	6 306	3 487	-19 858	339	16 447
Soliditet %*	46	45	44	42	56
Likviditet %	28	11	14	30	67
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	96	92	96	96
Avgifts- hyresbortfall %	0,4	0,3	0,2	0,2	0,3
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	895	822	721	620	594
Driftkostnader kr/kvm	435	394	326	353	338
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	418	374	324	349	331
Energikostnad kr/kvm*	255	253	222	218	197
Underhållsfond kr/kvm	972	953	943	945	949
Reservering till underhållsfond kr/kvm	35	31	-	-	-
Sparande kr/kvm*	286	199	214	107	116
Ränta kr/kvm	131	132	103	25	13
Skuldsättning kr/kvm*	3 634	3 935	4 007	4 080	2 273
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 901	3 967	4 040	4 113	2 291
Räntekänslighet %*	4,4	4,8	5,6	6,6	3,9

* obligatoriska nyckeltal

Då nya nyckeltal tillkommit och beräkningsgrunderna för befintliga nyckeltal förändrats kan dessa avvika ifrån föregående års 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

	Bundet			Fritt	
Eget kapital i kr					
	Medlemsinsatser	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 614 011	94 374 500	30 941 844	−22 786 621	1 405 941
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 405 941	−1 405 941
Reservering underhållsfond			1 139 000	−1 139 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			−546 988	546 988	
Årets resultat					4 282 973
Vid årets slut	3 614 011	94 374 500	31 533 856	−21 972 692	4 282 973

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−21 380 680
Årets resultat	4 282 973
Årets fondreservering enligt stadgarna	−1 139 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	546 988
Summa	−17 689 719

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 17 689 719

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	30 369 362	27 523 543
Övriga rörelseintäkter	Not 3	103 002	63 633
Summa		30 472 364	27 587 176
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-14 023 120	-12 796 223
Övriga externa kostnader	Not 5	-3 471 485	-4 550 235
Personalkostnader	Not 6	-300 418	-285 941
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-4 399 154	-4 385 334
Summa rörelsekostnader		-22 194 178	-22 017 733
Rörelseresultat		8 278 186	5 569 443
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	139 778	131 479
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-4 134 991	-4 294 980
Summa finansiella poster		-3 995 213	-4 163 502
Resultat efter finansiella poster		4 282 973	1 405 941
Årets resultat		4 282 973	1 405 941

Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	223 725 430	228 045 686
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	679 789	758 687
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	1 698 976	716 296
Summa materiella anläggningstillgångar		226 104 195	229 520 669
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	549 000	549 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		549 000	549 000
Summa anläggningstillgångar		226 653 195	230 069 669
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		740	949
Övriga fordringar	Not 14	21 773	25 774
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	390 698	393 822
Summa kortfristiga fordringar		413 211	420 545
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	15 724 216	9 417 864
Summa kassa och bank		15 724 216	9 417 864
Summa omsättningstillgångar		16 137 427	9 838 409
Summa tillgångar		242 790 622	239 908 078



Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 614 011	3 614 011
Uppskrivningsfond		94 374 500	94 374 500
Fond för yttre underhåll		31 533 856	30 941 844
Summa bundet eget kapital		129 522 367	128 930 355
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-21 972 692	-22 786 621
Årets resultat		4 282 973	1 405 941
Summa fritt eget kapital		-17 689 719	-21 380 680
Summa eget kapital		111 832 648	107 549 675
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	73 532 364	46 252 863
Summa långfristiga skulder		73 532 364	46 252 863
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	52 080 000	81 494 501
Leverantörsskulder		1 353 483	452 656
Skatteskulder		56 555	66 591
Övriga skulder	Not 18	-5 143	-13 039
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	3 940 714	4 104 830
Summa kortfristiga skulder		57 425 610	86 105 540
Summa eget kapital och skulder		242 790 622	239 908 078



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	8 278 186	5 569 443
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 399 154	4 385 334
	12 677 340	9 954 777
Erhållen ränta	142 704	115 501
Erlagd ränta	-4 132 270	-4 236 279
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	8 687 774	5 833 998
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	4 407	498 323
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	731 850	283 561
Kassaflöde från den löpande verksamheten	9 424 032	6 615 882
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	-750 334
Investeringar i pågående byggnation	-982 680	-28 928
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-982 680	-779 262
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-2 135 000	-2 350 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 135 000	-2 350 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	6 306 352	3 486 619
Likvida medel vid årets början	9 417 864	5 931 245
Likvida medel vid årets slut	15 724 216	9 417 864

Kassaflödesanalysen har uppdaterats enligt den indirekta metoden i BFNAR 2023:1. Förändringarna är att vi nu redovisar Rörelseresultat istället för årets resultat samt att ränteintäkter och räntekostnader redovisas nu som Erhållen ränta respektive Erlagd ränta. Detta har åstadkommits genom att inkludera förändringar av räntefordringar och ränteskulder. Samtidigt har posterna Rörelsefordringar och Rörelseskulder justerats för att exkludera dessa förändringar.

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 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
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

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Årsavgifter, bostäder*	22 500 156	19 989 869
Hyror, lokaler	282 503	177 636
Hyror, garage	642 981	514 613
Hyror, p-platser	599 747	354 088
Hyror, övriga	34 440	0
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-20 015	-16 859
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-12 662	-11 139
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-84 815	-46 380
Rabatter	-159	0
Bränsleavgifter, bostäder	4 377 838	4 209 692
Elavgifter	1 228 595	1 565 717
Kabel-tv-avgifter	724 680	724 680
Övriga avgifter	5 450	7 550
Övriga ersättningar	90 623	54 076
Summa nettoomsättning	30 369 362	27 523 543

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

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Övriga rörelseintäkter*	45 414	11 139
Försäkringsersättningar	57 588	52 494
Summa övriga rörelseintäkter	103 002	63 633

**Mesadels Voltivia (laddpatser)*



Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	-546 988	-674 797
Reparationer	-966 511	-722 312
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-653 304	-618 470
Försäkringspremier	-451 628	-559 849
Kabel- och digital-TV	-714 737	-701 058
Återbäring från Riksbyggen	13 800	4 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-35 088	-2 738
Serviceavtal	-52 714	-122 920
Obligatoriska besiktningar	-274 574	-2 293
Bevakningskostnader	0	-9 674
Övriga utgifter, köpta tjänster	-150 219	-195 186
Snö- och halkbekämpning	-129 927	-63 855
Statuskontroll	-186 600	-352 458
Förbrukningsinventarier	-139 798	-115 926
Fordons- och maskinkostnader	-9 875	0
Vatten	-1 620 111	-1 480 083
Fastighetsel	-2 061 746	-1 966 497
Uppvärmning	-4 449 301	-4 763 913
Sophantering och återvinning	-286 419	-381 998
Förvaltningsarvode drift	-1 307 379	-66 796
Summa driftskostnader	-14 023 120	-12 796 223



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode	-2 645 460	-4 073 985
Lokalkostnader	-60 656	-4 219
IT-kostnader	-46 790	-37 393
Arvode, yrkesrevisorer	-42 000	-62 000
Övriga försäljningskostnader	-1 058	0
Övriga förvaltningskostnader	-139 396	-160 067
Kreditupplysningar	-15 480	-3 469
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-97 213	-48 698
Representation	-23 496	-15 744
Kontorsmateriel	-32 246	-50 431
Telefon och porto	-5 833	-14 691
Medlems- och föreningsavgifter	-15 372	-15 372
Konsultarvoden	-134 518	-5 276
Bankkostnader	-12 338	-12 534
Övriga externa kostnader	-199 629	-46 357
Summa övriga externa kostnader	-3 471 485	-4 550 235

Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Styrelsearvoden	-75 400	-73 500
Sammanträdesarvoden	-76 200	-70 629
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-79 750	-64 150
Övriga personalkostnader	-15 150	-15 400
Sociala kostnader	-53 918	-62 262
Summa personalkostnader	-300 418	-285 941

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Avskrivning Byggnader	-3 843 692	-3 843 692
Avskrivningar tillkommande utgifter	-476 565	-476 565
Avskrivning Installationer	-78 898	-65 078
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-4 399 154	-4 385 334



Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	138 913	129 604
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	573	796
Övriga ränteintäkter	291	1 078
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	139 778	131 479

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-4 213 920	-4 292 058
Övriga räntekostnader	-1 071	-2 273
Övriga finansiella kostnader	80 000	-649
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-4 134 991	-4 294 980



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader	161 188 793	161 188 793
Mark	1 625 500	1 625 500
Standardförbättringar	13 362 052	13 362 052
	176 176 345	176 176 345
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	176 176 345	176 176 345
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-33 387 698	-29 544 007
Standardförbättringar	-9 117 461	-8 640 897
	-42 505 159	-38 184 904
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-3 843 692	-3 843 692
Årets avskrivning standardförbättringar	-476 565	-476 565
	-4 320 257	-4 320 257
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-46 825 416	-42 505 161
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar	94 374 500	94 374 500
	94 374 500	94 374 500
Restvärde enligt plan vid årets slut	223 725 430	228 045 686
Varav		
Byggnader	123 957 403	127 801 095
Mark	96 000 000	96 000 000
Standardförbättringar	3 768 027	4 244 591
Taxeringsvärden		
Bostäder	370 000 000	343 000 000
Lokaler	2 232 000	2 189 000
Totalt taxeringsvärde	372 232 000	345 189 000
<i>varav byggnader</i>	<i>292 232 000</i>	<i>257 189 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>80 000 000</i>	<i>88 000 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Installationer	827 630	77 296
	827 630	77 296
Årets anskaffningar		
Installationer	0	750 334
	0	750 334
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	827 630	827 630
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-68 943	-3 865
	-68 943	-3 865
Årets avskrivningar		
Installationer	-78 898	-65 078
	-78 898	-65 078
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-147 841	-68 943
	-147 841	-68 943
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-147 841	-68 943
Restvärde enligt plan vid årets slut	679 789	758 687
Varav		
Installationer	679 789	758 687

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-08-31	2024-08-31
Pågående arbete	1 698 976	716 296
Vid årets slut	1 698 976	716 296

*Avser takprojekt och solceller

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-08-31	2024-08-31
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 14 Övriga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Skattekonto	21 773	25 774
Summa övriga fordringar	21 773	25 774

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna ränteintäkter	95 425	98 352
Förutbetalda försäkringspremier	236 137	215 491
Förutbetalda driftkostnader	1 727	0
Förutbetald renhållning	6 323	4 779
Förutbetald kabel-tv-avgift	17 280	60 462
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	8 436	6 054
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 370	8 685
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	390 698	393 822

Not 16 Kassa och bank

	2025-08-31	2024-08-31
Bankmedel (SBAB)	10 470 906	4 333 328
Transaktionskonto	5 253 310	5 084 536
Summa kassa och bank	15 724 216	9 417 864

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	125 612 364	127 747 364
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 230 000	-1 250 000
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-50 850 000	-80 244 501
Långfristig skuld vid årets slut	73 532 364	46 252 863

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,21%	2024-09-25	19 000 000	-19 000 000	0	0
STADSHYPOTEK	2,21%	2024-12-30	8 294 501	-8 294 501	0	0
SWEDBANK	2,45%	2025-04-25	19 100 000	-18 900 000	200 000	0
SWEDBANK	2,42%	2025-08-28	18 800 000	0	400 000	18 400 000
SWEDBANK	2,45%	2025-11-28	13 950 000	0	300 000	13 650 000
SWEDBANK	2,56%	2026-01-28	0	18 900 000	100 000	18 800 000
SWEDBANK	2,21%	2026-09-25	4 975 202	0	0	4 975 202
STADSHYPOTEK	4,22%	2027-06-30	34 225 000	0	850 000	33 375 000
SWEDBANK	2,90%	2027-12-22	0	8 294 501	0	8 294 501
SBAB	4,31%	2028-09-15	9 402 661	0	0	9 402 661
STADSHYPOTEK	2,64%	2028-09-30	0	19 000 000	285 000	18 715 000
Summa			127 747 364	0	2 135 000	125 612 364

*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra 3 lån på totalt 50 850 000 kr som därmed klassificeras som kortfristig skuld. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 230 000 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller resterande skuld på 73 532 364 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 18 Övriga skulder

	2025-08-31	2024-08-31
Mottagna depositioner	2 800	2 800
Skuld för moms	-7 943	-16 091
Skuld sociala avgifter och skatter	0	252
Summa övriga skulder	-5 143	-13 039

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna räntekostnader	476 011	473 290
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	7 125
Upplupna elkostnader	195 847	170 448
Upplupna vattenavgifter	138 152	126 315
Upplupna värmekostnader	190 217	173 657
Upplupna kostnader för renhållning	1 846	6 937
Upplupna revisionsarvoden	41 000	40 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	80 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	404 099	710 728
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	2 493 542	2 316 331
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 940 714	4 104 830

Not 20 Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckning	134 140 000	134 140 000

Not 21 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2025-12-10.

Årsredovisningen undertecknas av den dag som framgår av elektroniska signaturen.

Namnförtydligande, se signatur för datum

Jonas Lindgren,

Namnförtydligande, se signatur för datum

Renata Kovacevic,

Namnförtydligande, se signatur för datum

Barbro Follrud,

Namnförtydligande, se signatur för datum

Mats Hansson,

Namnförtydligande, se signatur för datum

Håkan Gottfries,

Namnförtydligande, se signatur för datum

Per Lundahl,

Namnförtydligande, se signatur för datum

Jannice Svensson,

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektroniska signaturen.

Ernst & Young AB

Johan Malmqvist
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Sanja Stefanovic
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Röda Höja för år 2024-09-01 – 2025-08-31.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen Bostadsrättsförening Röda Höja för år 2024-09-01 – 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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.

Anmärkning

Under räkenskapsåret har mervärdesskatt inte redovisats i rätt tid.

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Johan Malmqvist
Auktoriserad revisor

Sanja Stefanovic
Förtroendevald revisor