

Årsredovisning

2019-09-01 – 2020-08-31

RBF Kalmarhus nr 1
Org nr: 732400-1986



Kallelse till ordinarie föreningsstämma med Riksbyggen Brf Kalmarhus nr 1

Datum Tisdagen den 23 februari 2021
Tid 18.00
Plats Föreningslokalen, Ståthållaregatan 36 A

Med hänsyn till rådande pandemi, uppmanar vi i styrelsen samtliga medlemmar att inkomma med en poströst för att minska risken för smittspridning.

Dagordning § 59 i stadgarna

- A) Stämmans öppnande
- B) Fastställande av röstlängd
- C) Val av stämmoordförande
- D) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
- E) Val av en person som har att jämte ordföranden 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 fastställelse av resultaträkning 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 skall 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 angivits i kallelsen
- T) Stämmans avslutande

Styrelsen för BRF Kalmarhus nr 1

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Kalmarhus nr 1 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2019-09-01 till 2020-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Årets resultat visar ett positivt resultat med 388 462 kr innan avsättning till föreningens underhållsfond och innan ianspråkstagande av underhållsfondens medel skett. Resultatet är bättre än föregående år, vilket främst beror på mindre kostnader för drift och underhåll.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 504% till 573%.

I resultatet ingår avskrivningar med 155 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 543 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Stockrosen 13 i Kalmar Kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 36 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1943/1944. Fastighetens adress är Ståthållaregatan 34 och 36 A, B och C i Kalmar.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	Summa
18	18	36

Dessutom tillkommer:

Föreningslokal	Förråd	P-platser
1	2	21

Total tomtarea 3 280 m²

Total bostadsarea 1 626 m²

Total lokalarea 55 m²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 40 m²

Årets taxeringsvärde	27 122 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	27 122 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk Förvaltning
Riksbyggen	Teknisk Förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Energi
Telenor	Kabel-TV
Telenor	Bredband/IP-telefoni
Kalmar Energi	Fjärrvärme- och Elleverans
Riksbyggen BRF Kalmarhus nr 5	Samarbetsavtal Sophus
BrandAB	Översyn av brandskyddsutrustning

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 55 tkr och planerat underhåll för 61 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i maj 2020 och visar på ett underhållsbehov på 12 799 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 280 tkr (761 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 350 tkr (208 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Fjärrvärmeinstallation	1980	
Totalrenovering av byggnader	1985	
Bredbandsinstallation	2006	
Påbyggnad av entrépartier	2009	
Vindskydd och plattytter	2018	
Slipning och oljning av entrépartier	2019	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Målning av fönster och tvätt av balkonger	61 300

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning av träfönster gavelparti	2021	Beslutat
Målning av trapphus	2021	Ej beslutat
Byte betongpannor	2022	Ej beslutat
Balkonger skärmtak	2023	Ej beslutat
Fasad	2023	Ej beslutat

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Magnus Lundström	Ordförande	2021
Pernilla Milesand	Sekreterare	2022
Johan Carlsson	Vice ordförande	2022
Mjellma Neziri	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Josephine Jönsson	Suppleant	2021
Marcus Ekström	Suppleant	2022
Pär Jonasson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Franz Lindström	Auktoriserad revisor	2021
Rolf Bergskans	Förtroendevald revisor	2021

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 48 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 51 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-10-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2019/2020 uppgick i genomsnitt till 945 kr/m²/år.

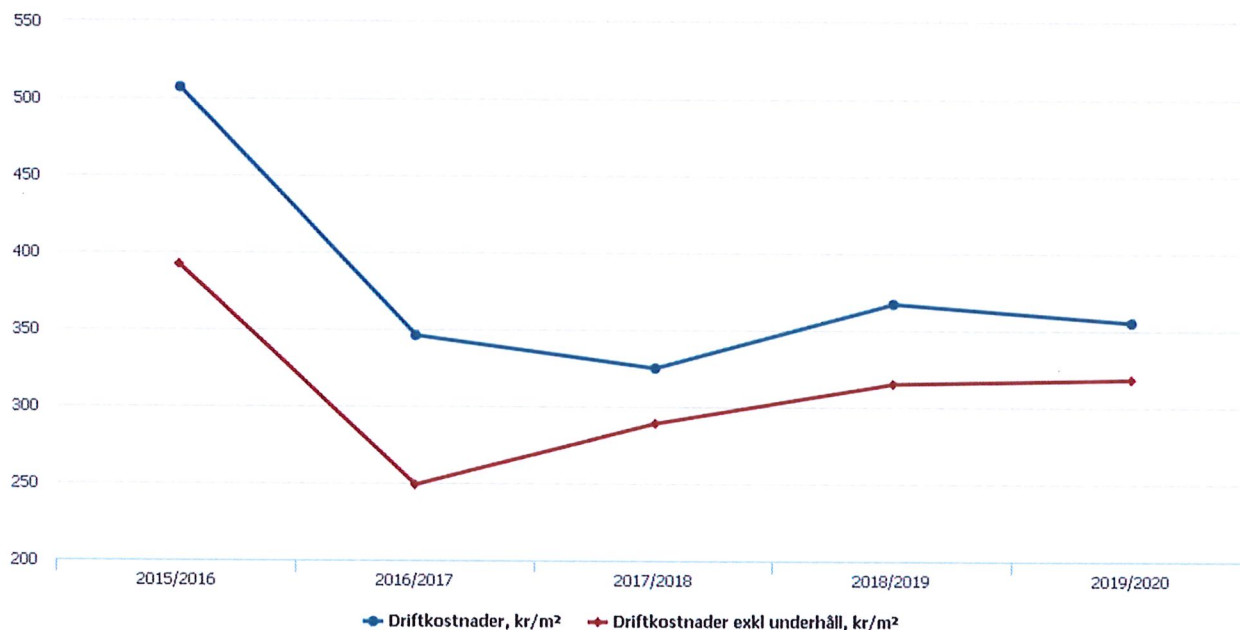
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 36 bostadsrätter placerade.

Styrelsen har som målsättning att göra bra miljöval, som skall ge en trivsam bondemiljö och positiva effekter för medlemmarna. Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar. Lagstadgad energideklaration utfördes 2019-02-05.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	1 554	1 513	1 508	1 467	1 464
Resultat efter finansiella poster	388	319	339	253	181
Årets resultat	388	319	339	253	181
Resultat exklusive avskrivningar	543	474	494	408	336
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	193	124	174	88	36
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	208	208	197	192	180
Balansomslutning	7 269	7 002	6 742	6 516	6 370
Soliditet %	41	38	34	30	24
Likviditet %	573	504	495	428	380
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	945	920	917	893	893
Driftkostnader, kr/m ²	355	379	325	346	507
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	318	325	289	249	392
Underhållsfond, kr/m ²	1 656	1 451	1 291	1 072	885
Lån, kr/m ²	2 374	2 455	2 537	2 537	2 556
Genomsnittsränta	1,6	1,6	1,53	1,23	2,60



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	30 350			2 438 821	-161 871	318 646
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				56 775	-56 775	
Disposition enl. årsstämmobeslut					318 646	-318 646
Reservering underhållsfond				350 000	-350 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-61 300	61 300	
Nya insatser och upplåtelseavgifter						
Överföring från uppskrivningsfonden						
Årets resultat						388 462
Vid årets slut	30 350			2 784 296	-188 700	388 462

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	100 000
Årets resultat	388 462
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-350 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	61 300
Summa	199 762

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	
Att balansera i ny räkning i kr	199 762

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 553 795	1 512 708
Övriga rörelseintäkter	Not 3	41 283	35 449
Summa rörelseintäkter		1 595 078	1 548 157
Rörelsekostnader			
Driftkostnader & övriga externa kostnader	Not 4,5	-961 655	-978 050
Personalkostnader	Not 6	-33 177	-42 625
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-155 014	-155 014
Summa rörelsekostnader		-1 149 845	-1 175 688
Rörelseresultat		445 233	372 469
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	5 184
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	7 074	5 816
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-63 845	-64 823
Summa finansiella poster		-56 771	-53 823
Resultat efter finansiella poster		388 462	318 646
Årets resultat		388 462	318 646

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	4 190 656	4 345 670
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		4 190 656	4 345 670
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	54 000	54 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		54 000	54 000
Summa anläggningstillgångar		4 244 656	4 399 670
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	0	60
Övriga fordringar	Not 15	22 917	24 789
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	28 120	27 530
Summa kortfristiga fordringar		51 037	52 379
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	2 973 509	2 550 397
Summa kassa och bank		2 973 509	2 550 397
Summa omsättningstillgångar		3 024 547	2 602 776
Summa tillgångar		7 269 203	7 002 446

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		30 350	30 350
Fond för yttre underhåll		2 784 296	2 438 821
Summa bundet eget kapital		2 814 646	2 469 171
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-188 700	-161 871
Årets resultat		388 462	318 646
Summa fritt eget kapital		199 762	156 775
Summa eget kapital		3 014 408	2 625 946
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	3 727 113	3 859 877
Summa långfristiga skulder		3 727 113	3 859 877
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	132 764	132 764
Leverantörsskulder	Not 19	8 320	8 520
Övriga skulder	Not 20	123 785	112 680
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	262 812	262 658
Summa kortfristiga skulder		527 682	516 622
Summa eget kapital och skulder		7 269 203	7 002 446

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	55
Påbyggnad av entrépartier	Linjär	50

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Årsavgifter, bostäder	1 536 446	1 495 416
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-11 375	-11 375
Hyror, lokaler	9 876	9 876
Hyror, p-platser	18 901	18 900
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-53	-109
Summa nettoomsättning	1 553 795	1 512 708

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	14 022	7 535
Inkasso- och påminnelseavgifter	1 140	660
Samarbetsavtal Sophus	14 070	13 794
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	0
Andrahandsavgift	12 052	13 460
Summa övriga rörelseintäkter	41 283	35 449

Not 4 Driftkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Underhåll	-61 300	-88 129
Reparationer	-54 560	-32 617
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-52 664	-50 792
Försäkringspremier	-16 756	-15 774
Kabel- och digital-TV	-83 728	-83 474
Återbäring från Riksbyggen	0	4 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-541	-528
Snö- och halkbekämpning	-10 078	-27 384
Drift och förbrukning, övrigt	0	-18 750
Förbrukningsinventarier	-1 069	-3 025
Vatten	-73 616	-72 911
Fastighetsel	-21 198	-21 430
Uppvärmning	-155 807	-155 822
Sophantering och återvinning	-57 747	-47 641
Förvaltningsarvode drift	-1 619	-2 941
Summa driftkostnader	-590 682	-616 918

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Förvaltningsarvode administration	-336 728	-333 036
Arvode, yrkesrevisorer	-10 313	-9 938
Övriga förvaltningskostnader	-6 526	-3 313
Inkasso- och påminnelseavgifter	-450	-675
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 929	-8 718
Representation	-957	-1 022
Medlems- och föreningsavgifter	-1 980	-2 340
Bankkostnader	-2 090	-2 090
Summa övriga externa kostnader	-370 973	-361 132

Not 6 Personalkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Styrelsearvoden	-12 000	-12 000
Sammanträdesarvoden	-12 600	-21 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 000	-1 000
Övriga personalkostnader	0	-552
Sociala kostnader	-7 577	-8 073
Summa personalkostnader	-33 177	-42 625

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

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Avskrivning Byggnader	-155 014	-155 014
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-155 014	-155 014

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	5 184
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	5 184

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	7 041	5 805
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	33	11
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7 074	5 816

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-63 845	-64 823
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-63 845	-64 823

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Byggnader	8 499 940	8 499 940
Mark	16 400	16 400
Tillkommande utgifter	111 600	111 600
Anslutningsavgifter	129 488	129 488
	8 757 428	8 757 428
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	8 757 428	8 757 428

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-4 170 670	-4 015 656
Anslutningsavgifter	-129 488	-129 488
Tillkommande utgifter	-111 600	-111 600
	-4 411 758	-4 256 744

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-155 014	-155 014
	-155 014	-155 014

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-4 566 772	-4 411 758
-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

4 190 656	4 345 670
------------------	------------------

Varav

Byggnader	4 174 256	4 329 270
Mark	16 400	16 400

Taxeringsvärden

Bostäder	27 000 000	20 800 000
Lokaler	122 000	35 000

Totalt taxeringsvärde

27 122 000	20 835 000
-------------------	-------------------

varav byggnader

15 922 000	13 635 000
------------	------------

varav mark

11 200 000	7 200 000
------------	-----------

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	0	0
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	0	0
	0	0
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
	0	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
108 kapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	54 000	54 000
Summa andra långfristiga fordringar	54 000	54 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	60
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	60

Not 15 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattefordringar	5 944	7 816
Skattekonto	16 973	16 973
Summa övriga fordringar	22 917	24 789

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	4 669	4 216
Förutbetalda försäkringspremier	5 631	5 494
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	17 820	17 820
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28 120	27 530

Not 17 Kassa och bank

	2020-08-31	2019-08-31
Bankmedel	2 469 916	2 063 328
Transaktionskonto	503 593	487 068
Summa kassa och bank	2 973 509	2 550 397

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Inteckningslån	3 859 877	3 992 641
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-132 764	-132 764
Långfristig skuld vid årets slut	3 727 113	3 859 877

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,45%	2023-04-30	150 000,00	0,00	40 000,00	110 000,00
SWEDBANK	1,68%	2020-11-25	2 960 192,00	0,00	72 000,00	2 888 192,00
SWEDBANK	1,44%	2021-11-25	882 449,00	0,00	20 764,00	861 685,00
Summa			3 992 641,00	0,00	132 764,00	3 859 877,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 132 764 kr, varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 531 056 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 3 196 057 kr förfaller efter 5 år.

Not 19 Leverantörsskulder

	2020-08-31	2019-08-31
Leverantörsskulder	8 320	8 520
Summa leverantörsskulder	8 320	8 520

Not 20 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	120 243	108 868
Clearing/felaktiga inbetalningar	3 542	3 812
Summa övriga skulder	123 785	112 680

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna sociala avgifter	7 475	7 908
Upplupna räntekostnader	8 782	8 996
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	82 914	88 129
Upplupna elkostnader	1 659	1 588
Upplupna vattenavgifter	6 468	6 285
Upplupna värmekostnader	6 719	6 069
Upplupna kostnader för renhållning	0	7 173
Upplupna styrelsearvoden	24 600	33 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 930	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	117 265	103 510
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	262 812	262 658

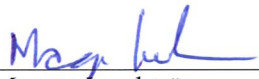
Not Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckning	7 582 000	7 582 000

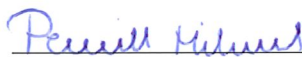
Styrelsens underskrifter

KALMAR 3/12-20

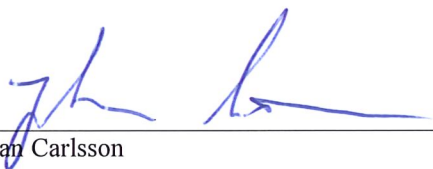
Ort och datum



Magnus Lundström



Pernilla Milesand

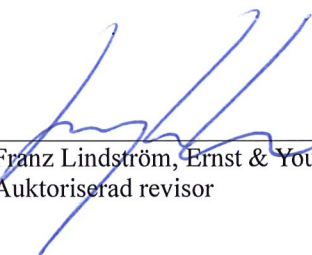


Johan Carlsson

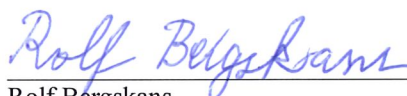


Mjellma Neziri

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 / 12 2020



Franz Lindström, Ernst & Young AB
Auktoriserad revisor



Rolf Bergskans
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Kalmarhus nr 1 org.nr 732400-2133

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Kalmarhus nr 1 för år 2019-09-01 - 2020-08-31.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Våra 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 bolagets 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 bolagets 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 ett bolag 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.

De Förtroendevalda revisorernas ansvar

Vi har utfört 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 Riksbbyggens Brf Kalmarhus nr 1 för år 2019-09-01 - 2020-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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.

Kalmar den 23 december 2020

Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Rolf Bergskans
Rolf Bergskans
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

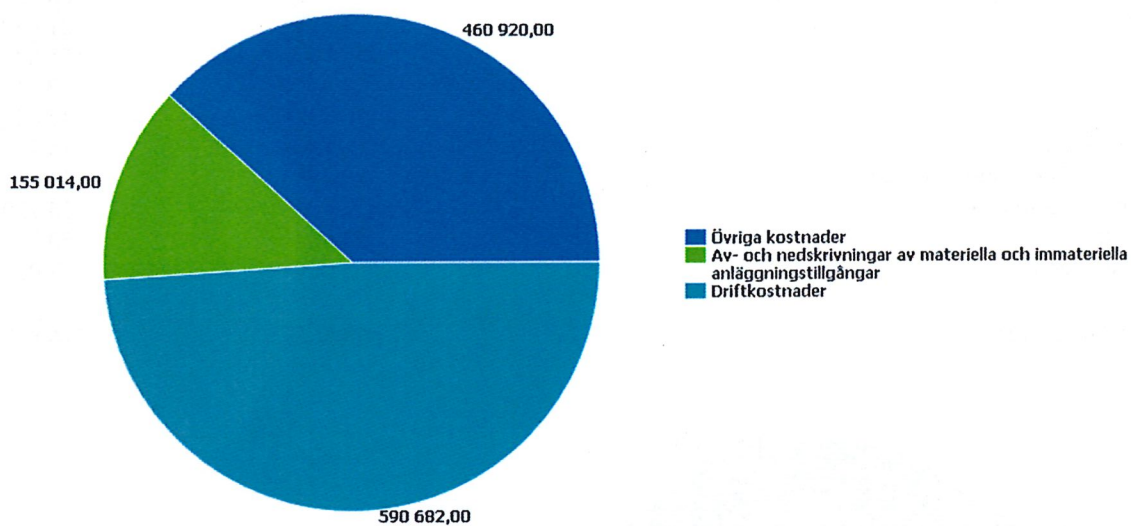
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

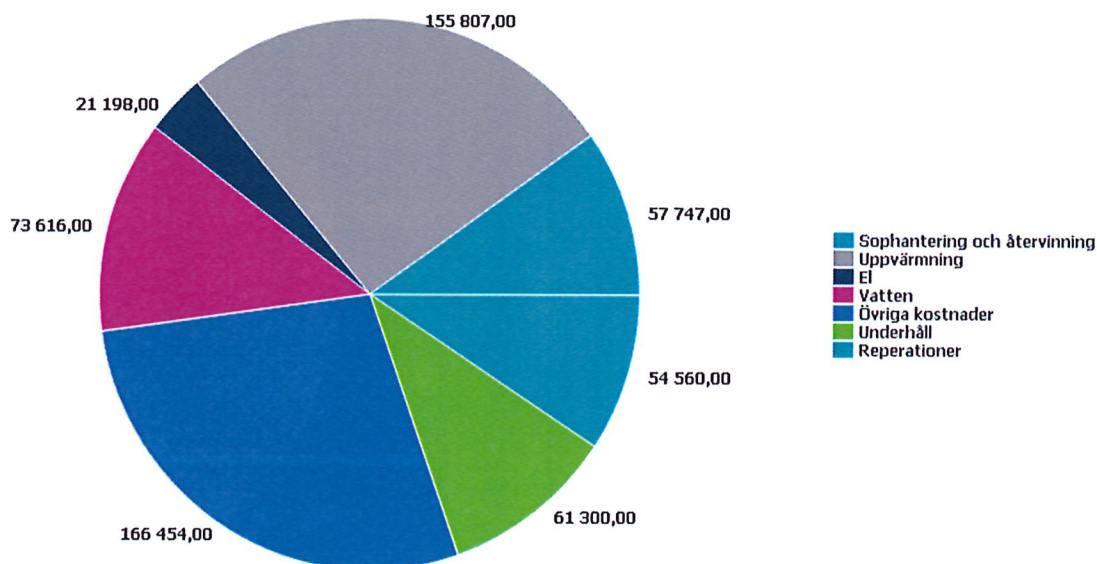
Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-08-31	2019-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	590 682	616 918
Övriga externa kostnader	370 973	361 132
Personalkostnader	33 177	42 625
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	155 014	155 014
Finansiella poster	56 771	53 823
Summa kostnader	1 206 616	1 229 511



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2019	2018
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	1 619	2 941
Rabatt/återbäring från RB	0	-4 300
Systematiskt brandskyddsarbete	541	528
Snö- och halkbekämpning	10 078	27 384
Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen	838	0
Rep bostäder utg för köpta tj	1 855	2 588
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	14 257
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	0	3 426
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	17 580	1 281
Rep install utg för köpta tj Låssystem	827	0
Rep huskropp utg för köpta tj	21 614	2 801
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	8 813
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	919	-550
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	519	0
Vattenskador	10 409	0
UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering	61 300	0
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	88 129
Fastighetsel	21 198	21 430
Uppvärmning	155 807	155 822
Vatten	73 616	72 911
Sophämtning	57 747	47 641
Fastighetsförsäkring	16 756	15 774
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	83 728	83 474
Övriga fastighetskostnader	0	18 750
Fastighetsskatt	52 664	50 792
Förbrukningsmaterial	1 069	3 025
Summa driftkostnader	590 682	616 918



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2020-08-31	2019-08-31
BOA	1 626 kr/kvm	1 626 kr/kvm
Belopp i kr	2019	2018
Arvode för förvaltningsavtal teknisk förvaltning	0	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	51	51
Fastighetsel	13	13
Fastighetsförsäkring	10	10
Fastighetsskatt	32	31
Felanmälan/jour	0	0
Fjärrvärme	0	0
Förbrukningsinventarier	0	0
Förbrukningsmaterial	1	2
Rabatt/återbäring från RB	0	-3
Rep bostäder utg för köpta tj	1	2
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	0	2
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	9
Rep huskropp utg för köpta tj	13	2
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	1	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	5
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	0
Rep install utg för köpta tj El	0	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	1	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	11	1
Rep installationer utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	0	0
Rep och UH av inventarier verktyg o datorer mm	0	0
Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen	1	0
Snö- och halkbekämpning	6	17
Sophämtning	36	29
Statuskontroll	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	0	0
UH bostäder utg för köpta tj	0	0
UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering	38	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	54
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Tak	0	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	0
UH installationer utg för köpta tj Värme	0	0
Underhållsplanering	0	0
Uppvärmning	96	96
Vatten	45	45
Vattenskador	6	0
Värmeservice	0	0
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	1	2
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	0	0
Övriga fastighetskostnader	0	12
Summa driftkostnader	363,27	379,41

RBF Kalmarhus nr 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Kalmarhus nr 1 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

