

Årsredovisning

2019-09-01 – 2020-08-31

RBF Kalmarhus nr 14
Org nr: 732400-2075



Kallelse till ordinarie föreningsstämma med Riksbyggen Bostadsrättsförening Kalmarhus nr 14

Datum Onsdagen den 10 februari 2021
 Poströstning

Dagordning § 59 i stadgarna

- A) Stämmans öppnande
- B) Fastställande av röstlängd
- C) Val av stämмоordförande
- D) Anmälan av stämмоordförandens 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
- I) 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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Kalmarhus nr 14 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
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 överskott med 538 179 kr innan avsättning gjorts till föreningens underhållsfond och innan ianspråkstagande av underskottsfond medel skett. Resultatet efter fondförändringen ger ett överskott på 44 671 kr.

Driftkostnaderna i föreningen är nästintill oförändrade från föregående år. Reparation och underhållskostnaderna har varit något lägre under verksamhetsåret. Fjärrvärme, el, vatten och sophämtning håller budgeten. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån till bättre ränta.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 318% till 380%.

I resultatet ingår avskrivningar med 978 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 516 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Ripan 1 och 2 i Kalmar Kommun. På fastigheterna finns 9 byggnader med 252 lägenheter samt 1 uthyrningslokal och 1 övernattningslägenhet. Byggnaderna är uppförda 1961/ 1962. Fastigheternas adress är Stagneliusgatan 18-24 och Norrgårdsgatan 1-11 i Kalmar.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kokskåp	12
1 rum och kök	15
2 rum och kokvrå	9
2 rum och kök	135
3 rum och kök	69
4 rum och kök	12

Dessutom tillkommer:

Lokaler	P-platser
35	201

Total tomtarea 36 018 m²

Total bostadsarea 14 700 m²

Årets taxeringsvärde 139 294 000 kr kr

Föregående års taxeringsvärde 139 294 000 kr 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

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Kabel -TV	Com Hem
Bredband	Bredbandsbolaget
Parkeringsövervakning	Securitas
Översyn av brandskyddsutrustning	Brandab
Fjärrvärme- och elleverans	Kalmar Energi

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 159 tkr och planerat underhåll för 206 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i juni 2020 och visar på ett underhållsbehov på 28 000 tkr fram till 2028. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 800 tkr (190 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 700 tkr (48 kr/m²).

Här kan du välja att visa information om föreningens underhållsfond, t.ex. beräknad förändring av fondsaldo och kommande års kostnader för underhåll samt eventuellt tillgängliga medel för finansiering

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll		
Beskrivning	År	Kommentar
Balkonginglasning	1996	
Stambyte, badrumsrenovering	2000	
Bredbandsinstallation	2006	
Uppförande av tre miljöhus	2007	
Tillbyggnad av ett miljöhus	2009	
Renovering av tvättstugor	2010	
Renovering av trapphus	2011	
Renovering gillestuga	2011	
Omläggning yttertak	2012/2013	
Tillbyggnad av två miljöhus	2012/2013	
Byte av undercentral	2015/2016	
Låsbyte	2018/2019	

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Tvättstugeutrustning	206 493

Planerat underhåll	År	Kommentar
Tvättstugeutrustning	2021	Ej beslutat
Målning källare	2023	Ej beslutat
Belysning i området	2020/2021	Beslutat

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Divna Talevska	Ordförande	2021
Pia Palmblad	Sekreterare	2021
Anders Lundgren	Vice ordförande	2021
Göran Johansson	Ledamot	2022
Henrik Sjöberg	Ledamot	2022
Jessica Alm	Ledamot	2021
Cecilia Palacio	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Hans Andersson	Suppleant	2021
Chatrin Häggbring	Suppleant	2022
Linus Hellman	Suppleant	2021
Stefan Johansson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Annika Gustavsson	Förtroendevald revisor	2021
Franz Lindström	Auktoriserad revisor	2021

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Berit Gustafsson	

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ingegerd Zedig	2021
Lotte Nordqvist	2021

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 302 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 34 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 38 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 298 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-10-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2020-10-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 525 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 31 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 23 st.)

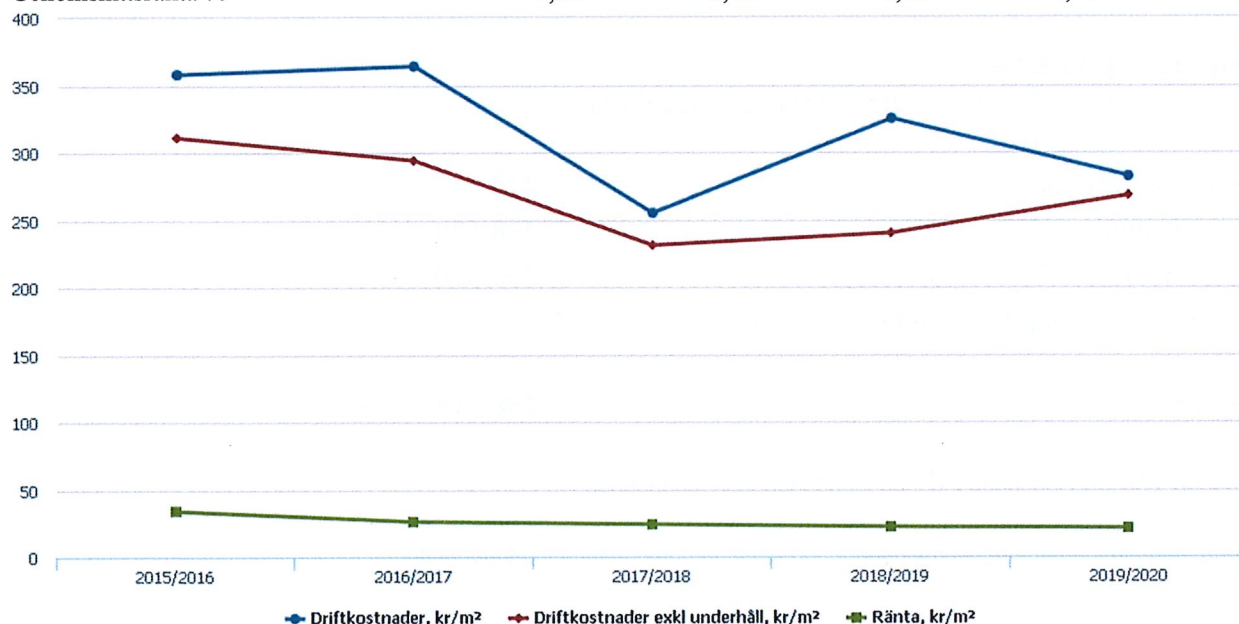
Föreningen har under verksamhetsåret gjort en Energikartläggningen som är en fördjupad analys av fastighetens klimatskal, tekniska installationer samt miljö och hälsofarliga ämnen. Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar

.Lagstadgad energideklARATION utfördes 2019.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	8 278	8 129	7 760	7 487	8 203
Resultat efter finansiella poster	538	-151	774	134	356
Årets resultat	538	-151	774	134	356
Resultat exklusive avskrivningar	1 516	827	1 751	1 112	1 337
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	816	-232	692	53	278
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	48	72	72	68	68
Balansomslutning	29 580	29 645	30 324	30 058	30 408
Soliditet %	30	28	28	26	25
Likviditet %	380	318	302	241	211
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	525	515	492	471	476
Driftkostnader, kr/m ²	282	325	255	364	358
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	268	240	231	294	311
Ränta, kr/m ²	21	22	24	26	34
Underhållsfond, kr/m ²	531	498	511	438	401
Lån, kr/m ²	1 309	1 344	1 268	1 295	1 332

Genomsnittsränta % 1,59 1,63 1,75 1,90 2,00



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	673 014	0	0	7 318 045	564 747	-151 206
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-151 206	151 206
Reservering underhållsfond				700 000	-700 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-206 493	206 493	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						538 179
Vid årets slut	673 014	0	0	7 811 552	-79 966	538 179

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	413 541
Årets resultat	538 179
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-700 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	206 493
Summa	458 214

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	458 214
--	----------------

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 277 854	8 128 959
Övriga rörelseintäkter	Not 3	726 823	518 969
Summa rörelseintäkter		9 004 677	8 647 928
Rörelsekostnader			
Driftkostnader & Övriga externa kostnader	Not 4,5	-6 989 919	-7 325 863
Personalkostnader	Not 6	-210 679	-226 961
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-977 772	-977 772
Summa rörelsekostnader		-8 178 369	-8 530 595
Rörelseresultat		826 308	117 334
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	43 392
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	14 274	15 263
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-302 402	-327 195
Summa finansiella poster		-288 129	-268 539
Resultat efter finansiella poster		538 179	-151 206
Årets resultat		538 179	-151 206

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	21 861 480	22 839 252
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		21 861 480	22 839 252
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	452 000	452 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		452 000	452 000
Summa anläggningstillgångar		22 313 480	23 291 252
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	3 358	5 618
Övriga fordringar	Not 15	41 677	41 637
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	110 089	111 011
Summa kortfristiga fordringar		155 124	158 266
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	7 111 511	6 195 869
Summa kassa och bank		7 111 511	6 195 869
Summa omsättningstillgångar		7 266 635	6 354 136
Summa tillgångar		29 580 115	29 645 388

Balansräkning

Belopp i kr	2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	673 014	673 014
Fond för yttre underhåll	7 811 552	7 318 045
Summa bundet eget kapital	8 484 566	7 991 059
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-79 966	564 747
Årets resultat	538 179	-151 206
Summa fritt eget kapital	458 214	413 541
Summa eget kapital	8 942 780	8 404 600
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	18 724 589
Summa långfristiga skulder	18 724 589	19 242 709
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	Not 19	161 321
Skatteskulder	Not 20	39 330
Övriga skulder	Not 21	743 117
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	968 979
Summa kortfristiga skulder	1 912 747	1 998 079
Summa eget kapital och skulder	29 580 115	29 645 388

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
	Linjär	
Byggnader	Linjär	50
Miljöhus	Linjär	20-27
Balkonginglasning	Linjär	50
Stambyte, badrumsrenovering	Linjär	50
Trapphusrenovering, byte tamburdörrar, postboxar	Linjär	30
Renovering av yttertak	Linjär	40
Maskiner och inventarier	Linjär	3 och 5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Årsavgifter, bostäder	7 713 565	7 574 493
Årsavgifter, lokaler	182 258	178 980
Hyrer, bostäder	0	-14 880
Hyrer, lokaler	173 536	171 111
Hyrer, p-platser	239 600	233 700
Hyrer, övriga	0	250
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-14 799	-12 090
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-800	-2 825
Rabatter	-15 866	0
Elavgifter	360	220
Summa nettoomsättning	8 277 854	8 128 959

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Kabel-tv-avgifter	539 044	165 000
Övriga lokalintäkter	7 000	2 750
Övriga avgifter	15 120	196 560
Övriga ersättningar	77 119	67 716
Fakturerade kostnader	2 160	2 040
Övriga rörelseintäkter	86 380	84 903
Summa övriga rörelseintäkter	726 823	518 969

Not 4 Driftkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Underhåll	-206 493	-1 255 669
Reparationer	-158 510	-258 023
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-374 570	-358 421
Försäkringspremier	-152 711	-142 599
Kabel- och digital-TV	-114 221	-112 280
Återbäring från Riksbyggen	0	23 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-7 095	0
Serviceavtal	0	-23 754
Sotning	-96 000	0
Obligatoriska besiktningar	-104 475	-55 000
Snö- och halkbekämpning	-39 213	-57 495
Statuskontroll	-239 750	0
Förbrukningsinventarier	-18 788	-23 591
Vatten	-614 129	-563 151
Fastighetsel	-229 975	-221 443
Uppvärmning	-1 401 387	-1 331 865
Sophantering och återvinning	-389 174	-391 007
Förvaltningsarvode drift	0	-9 875
Summa driftkostnader	-4 146 491	-4 781 073

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Förvaltningsarvode administration	-2 188 503	-2 148 738
IT-kostnader	-508 593	-217 533
Arvode, yrkesrevisorer	-16 313	-15 938
Övriga förvaltningskostnader	-60 821	-82 043
Kreditupplysningar	-4 050	-1 125
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-55 409	-43 114
Kontorsmateriel	-4 283	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-2 650	0
Medlems- och föreningsavgifter	0	-16 380
Konsultarvoden	0	-18 170
Bankkostnader	-1 750	-1 750
Övriga externa kostnader	-1 056	0
Summa övriga externa kostnader	-2 843 428	-2 544 790

Not 6 Personalkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Styrelsearvoden	-114 400	-120 000
Sammanträdesarvoden	-46 000	-39 500
Övriga ersättningar	0	-3 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-9 000	-10 500
Övriga kostnadsersättningar	0	-4 815
Övriga personalkostnader	-1 400	-3 900
Sociala kostnader	-39 879	-44 746
Summa personalkostnader	-210 679	-226 961

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

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Avskrivning Byggnader	-257 254	-257 254
Avskrivningar tillkommande utgifter	-720 518	-720 518
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-977 772	-977 772

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	43 392
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	43 392

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	14 184	15 253
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	90	10
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14 274	15 263

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-302 402	-326 955
Övriga räntekostnader	0	-240
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-302 402	-327 195

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Byggnader	10 902 025	10 902 025
Mark	501 750	501 750
Anslutningsavgifter	499 550	499 550
Standardförbättringar	39 597 202	39 597 202
	51 500 527	51 500 527
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	51 500 527	51 500 527

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-9 017 735	-8 760 480
Anslutningsavgifter	-499 550	-499 550
Standardförbättringar	-19 144 073	-18 423 473
	-28 661 275	-27 683 503

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-257 254	-257 254
Årets avskrivning standardförbättringar	-720 600	-720 600
	-977 772	-977 772

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-29 639 047	-28 661 275
--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

21 861 480	22 839 252
-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	1 627 395	1 884 470
Mark	501 750	501 750
Standardförbättringar	19 732 529	20 453 129

Taxeringsvärden

Bostäder	138 000 000	138 000 000
Lokaler	1 294 000	1 294 000
Totalt taxeringsvärde	139 294 000	139 294 000
<i>varav byggnader</i>	<i>99 089 000</i>	<i>99 089 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>40 205 000</i>	<i>40 205 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	779 854	779 854
	779 854	779 854
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	779 854	779 854
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-779 854	-779 854
	-779 854	-779 854
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
	0	0
Akkumulerade 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 Aktier och andelar i intresseföretag

	2020-08-31	2019-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	452 000	452 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	452 000	452 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	3 358	5 618
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	3 358	5 618

Not 15 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	41 677	41 637
Summa övriga fordringar	41 677	41 637

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	9 285	10 338
Förutbetalda försäkringspremier	49 662	49 662
Förutbetalda kabel-tv-avgift	9 562	9 431
Förutbetalda kostnad bredbandsanslutning	41 580	41 580
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	110 089	111 011

Not 17 Kassa och bank

	2020-08-31	2019-08-31
Handkassa	3 000	3 000
Bankmedel	4 752 016	4 436 779
Transaktionskonto	2 356 495	1 756 091
Summa kassa och bank	7 111 511	6 195 869

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Inteckningslån	18 724 589	19 242 709
Långfristig skuld vid årets slut	18 724 589	19 242 709

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,69%	2020-11-20	2 305 775,00	0,00	57 288,00	2 248 487,00
SBAB	1,47%	2021-06-11	2 663 700,00	0,00	63 420,00	2 600 280,00
SBAB	1,80%	2022-05-20	3 324 266,00	0,00	100 000,00	3 224 266,00
SWEDBANK	1,82%	2023-02-24	3 792 047,00	0,00	95 396,00	3 696 651,00
SBAB	1,02%	2024-10-11	2 522 250,00	0,00	57 000,00	2 465 250,00
SBAB	1,02%	2024-10-11	2 522 250,00	0,00	57 000,00	2 465 250,00
SBAB	1,36%	2024-10-11	2 630 541,00	0,00	88 016,00	2 542 525,00
Summa			19 760 829,00	0,00	518 120,00	19 242 709,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 518 120 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 072 480 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 17 170 229 kr förfaller efter 5 år.

Not 19 Leverantörsskulder

	2020-08-31	2019-08-31
Leverantörsskulder	161 321	99 608
Summa leverantörsskulder	161 321	99 608

Not 20 Skatteskulder

	2020-08-31	2019-08-31
Skatteskulder	39 330	26 226
Summa skatteskulder	39 330	26 226

Not 21 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	218 341	264 826
Skuld sociala avgifter och skatter	-3 293	2 801
Clearing	9 949	13 831
Övriga kortfristiga låneskulder	518 120	518 120
Summa övriga skulder	743 117	799 578

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna räntekostnader	26 805	30 309
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	184 522
Upplupna elkostnader	16 651	18 346
Upplupna vattenavgifter	45 194	43 090
Upplupna värmekostnader	69 314	0
Upplupna kostnader för renhållning	2 592	58 217
Upplupna styrelsearvoden	109 325	22 791
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	699 098	715 392
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	968 979	1 072 666

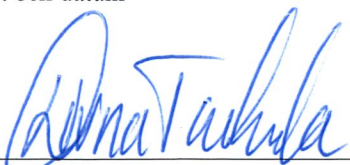
Not Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckningar	37 116 300	37 116 300

Styrelsens underskrifter

Kalmar 2020-12-08

Ort och datum



Diana Talevska



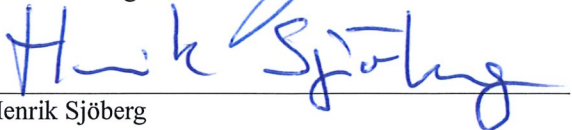
Pia Palmblad



Anders Lundgren



Göran Johansson



Henrik Sjöberg

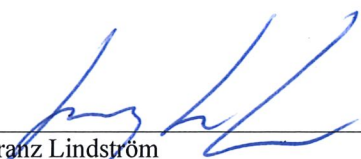


Linus Hellman (ersätter Jessica Alm)



Cecilia Palacio

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 december 2020



Franz Lindström
Auktoriserad Revisor
Ernst & Young AB



Annika Gustavsson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Kalmarhus 14 org.nr 732400-2075

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Kalmarhus 14 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 att utföra 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 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 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 Riksbyggens Brf Kalmarhus 14 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 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. 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 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 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

Annika Gustavsson
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.

Arsavgift

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.

Arsredovisning

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 planenliga 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.

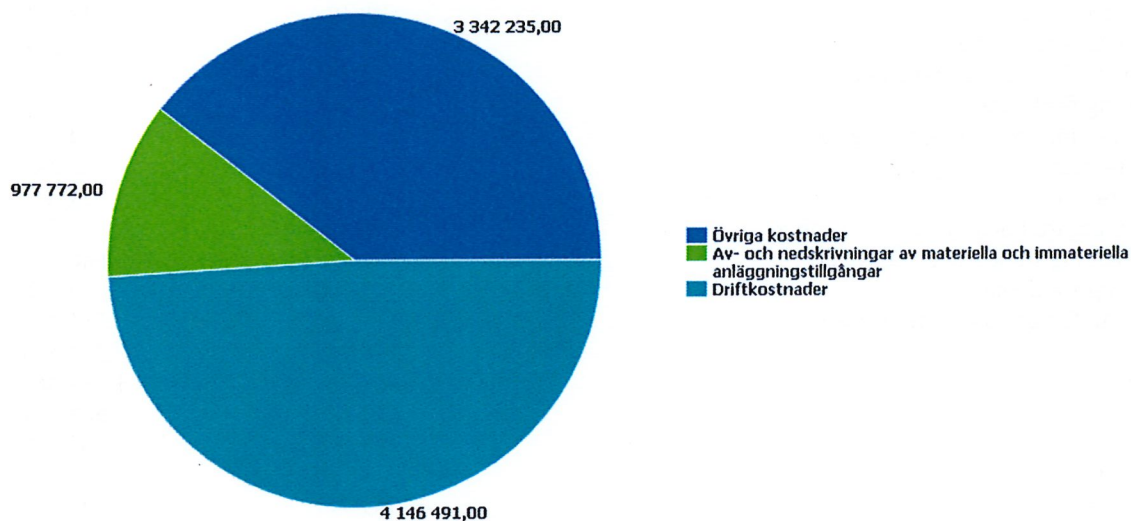
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

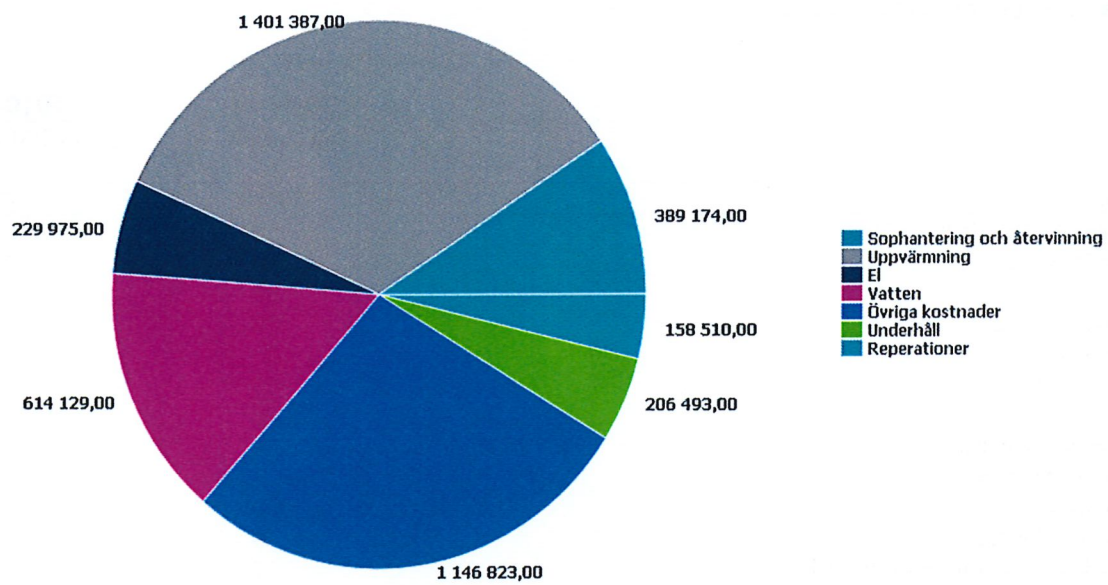
Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-08-31	2019-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	4 146 491	4 781 073
Övriga externa kostnader	2 843 428	2 544 790
Personalkostnader	210 679	226 961
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	977 772	977 772
Finansiella poster	288 129	268 539
Summa kostnader	8 466 498	8 799 134



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2019	2018
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	0	5 875
Rabatt/återbäring från RB	0	-23 100
Systematiskt brandskyddsarbete	7 095	0
Serviceavtal	0	23 754
Inre skötsel/städ extra	0	4 000
Sotning	96 000	0
Obligatoriska besiktningskostnader	0	55 000
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	104 475	0
Statuskontroll	239 750	0
Snö- och halkbekämpning	39 213	57 495
Rep utgift mtrl inköp bostäder	0	4 724
Rep utgift mtrl inköp markytor	0	10 934
Rep bostäder utg för köpta tj	5 066	8 289
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	38 591
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	31 681	38 167
Rep installationer utg för köpta tj	0	11 051
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	31 269	42 090
Rep install utg för köpta tj Värme	7 645	19 171
Rep install utg för köpta tj El	28 108	12 678
Rep install utg för köpta tj Låssystem	11 177	1 258
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	11 125	0
Rep markytor utg för köpta tj	32 440	0
Rep markytor utg för köpta tj Markinventarier	0	14 944
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	0	7 485
Övriga Reparationer	0	48 640
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	206 493	55 490
UH installationer utg för köpta tj Låssystem	0	640 380
UH Markytor utg för köpta tj	0	7 326
UH Markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	0	552 473
Fastighetsel	229 975	221 443
Uppvärmning	1 401 387	1 331 865
Vatten	614 129	563 151
Sophämtning	389 174	360 258
Extra sophämtning	0	30 748
Fastighetsförsäkring	152 711	142 599
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	114 221	112 280
Fastighetsskatt	374 570	358 421
Förbrukningsinventarier	5 218	0
Förbrukningsmaterial	13 570	23 591
Summa driftkostnader	4 146 491	4 781 073



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2020-08-31	2019-08-31
BOA	14 700 kr/kvm	14 700 kr/kvm
Belopp i kr	2019	2018
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	8	8
Extra sophämtning	0	2
Fastighetsel	16	15
Fastighetsförsäkring	10	10
Fastighetsskatt	25	24
Felanmälan/jour	0	0
Fjärrvärme	0	0
Förbrukningsinventarier	0	0
Förbrukningsmaterial	1	2
Hyra container	0	0
Inre skötsel/städ extra	0	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	7	0
Obligatoriska besiktningkostnader	0	4
Rabatt/återbäring från RB	0	-2
Rep bostäder utg för köpta tj	0	1
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	0	1
Rep gem utry utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	2	3
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	3
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	1	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	0
Rep install utg för köpta tj El	2	1
Rep install utg för köpta tj Låssystem	1	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	2	3
Rep install utg för köpta tj Värme	1	1
Rep installationer utg för köpta tj	0	1
Rep lokaler utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj	2	0
Rep markytor utg för köpta tj Markinventarier	0	1
Rep och UH av inventarier verktyg o datorer mm	0	0
Rep utgift mtrl inköp bostäder	0	0
Rep utgift mtrl inköp garage&p-platser	0	0
Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen	0	0
Rep utgift mtrl inköp markytor	0	1
Serviceavtal	0	2
Snö- och halkbekämpning	3	4
Sophämtning	26	25
Sotning	7	0
Statuskontroll	16	0
Systematiskt brandskyddsarbete	0	0
Trädgårdsskötsel extra debiterat	0	0
UH bostäder utg för köpta tj	0	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	14	4
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Tak	0	0
UH installationer utg för köpta tj Låssystem	0	44
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	0
UH installationer utg för köpta tj Värme	0	0
UH Markytor utg för köpta tj	0	0
UH Markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	0	38
Underhållsplanering	0	0
Uppvärmning	95	91
Vatten	42	38

Vattenskador	0	0
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	0	0
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	0	0
Övriga Reparationer	0	3
Summa driftkostnader	282,07	325,24

RBF Kalmarhus nr 14

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Kalmarhus nr 14 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

