

Årsredovisning

2018-09-01 – 2019-08-31

RBF Kalmarhus nr 14
Org nr: 732400-2075



Kallelse till ordinarie föreningsstämma med Riksbyggen Bostadsrättsförening Kalmarhus nr 14

Datum Onsdagen den 12 februari 2020
Tid 18.00
Plats Gillestugan, Stagneliusgatan 18 c

Dagordning § 59 i stadgarna

Fika serveras efter stämman.

Välkomna!
Styrelsen

- 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
- 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.....	4
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Kalmarhus nr 14 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2018-09-01 till 2019-08-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 underskott med 151 206 kr innan avsättning gjorts till föreningens underhållsfond och innan ianspråkstagande av underskottsfond medel skett. Resultatet efter fondförändringen ger ett överskott på 45 463 kr.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat gentemot föregående år. Reparation och underhållskostnaderna är de som har ökat. Fjärrvärme, el, vatten och sophämtning håller budgeten för verksamhetsåret. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån till bättre ränta.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 302% till 318%.

I resultatet ingår avskrivningar med 978 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 827 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

Total tomtarea	36 018 m ²
Bostäder bostadsrätt	14 700 m ²
Total bostadsarea	14 700 m ²

Årets taxeringsvärde	139 294 000 kr kr
Föregående års taxeringsvärde	112 372 000 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. Det här året uppgick beloppet till 23 100 kr i återbäring samt 43 392 kr i utdelning

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Styr- och regleringsutrustning	Siemens, Schneider Electric
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 258 tkr och planerat underhåll för 1 256 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i maj 2019 och visar på ett underhållsbehov på 7 204 tkr fram till 2028. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 720 tkr (49 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 059 tkr (72 kr/m²).

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	
Fasadrenovering	2017/2018	

Årets utförda underhåll (i tkr)	
Beskrivning	Belopp
Tvättutrustning	55 490 kr
Låssystem	640 380 kr
Markytor p-platser, hamling	559 799 kr

Planerat underhåll	År	Kommentar
Tvättstugeutrustning	2021	Ej beslutat
Målning källarna	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
Divna Talevska	Ordförande	2021
Christer Karlsson	Sekreterare	2020
Anders Lundgren	Vice ordförande	2021
Göran Johansson	Ledamot	2020
Linus Hellman	Ledamot	2020
Pia Palmblad	Ledamot	2021
Cecilia Palacio	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Margaretha Hoffman	Suppleant	2020
Hans Andersson	Suppleant	2021
Jessica Alm	Suppleant	2021
Stefan Johansson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Annika Gustavsson	Förtroendevald revisor 2020

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Berit Gustafsson	2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ingegerd Zedig	2020
Britt Carlsson	2020

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 36 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 36 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 302 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2018-09-01 då den höjdes med 4,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2019-10-01.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 521 kr/m²/år.

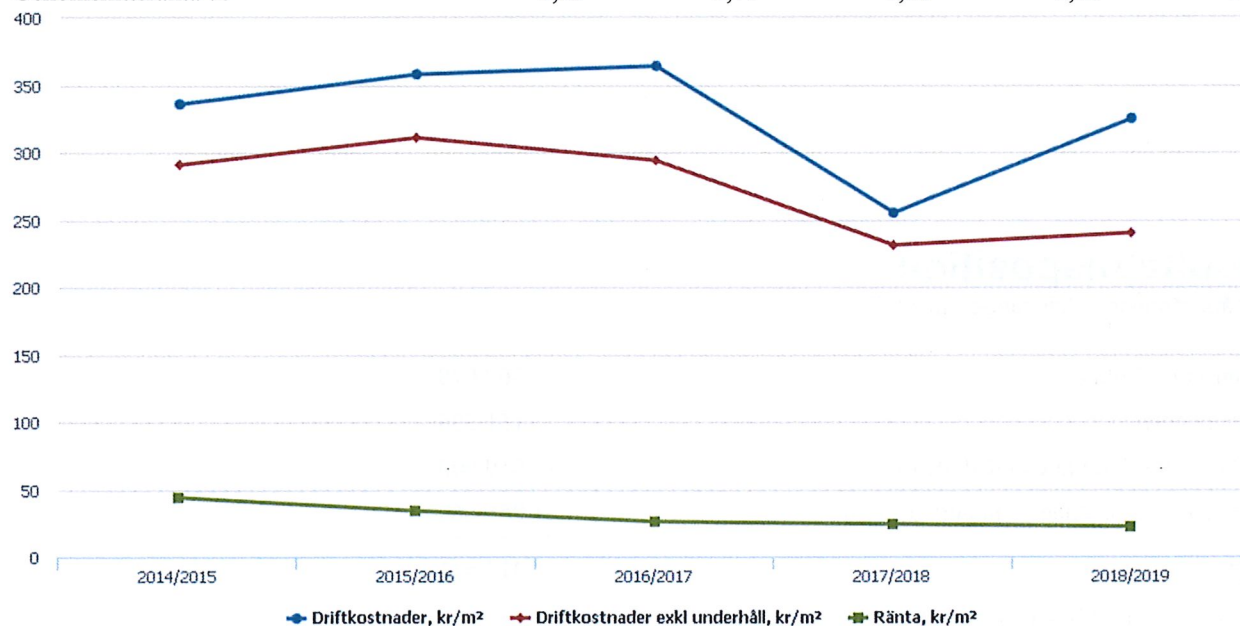
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 24 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 28 st.)

Styrelsen har som målsättning att göra bra miljöval, som skall ge en trivsamt boendemiljö och positiva effekter för medlemmarna. Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Lagstadgad energideklARATION utfördes 2019.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	8 129	7 760	7 487	8 203	8 321
Resultat efter finansiella poster	-151	774	134	356	638
Årets resultat	-151	774	134	356	638
Resultat exklusive avskrivningar	827	1 751	1 112	1 337	1 629
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-232	692	53	278	342
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	72	72	68	68	83
Balansomslutning	29 645	30 324	30 058	30 408	30 633
Soliditet %	28	28	26	25	24
Likviditet %	318	302	241	211	180
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	515	492	471	476	476
Driftkostnader, kr/m ²	325	255	364	358	336
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	240	231	294	311	291
Ränta, kr/m ²	22	24	26	34	44
Underhållsfond, kr/m ²	498	511	438	401	258
Lån, kr/m ²	1 344	1 268	1 295	1 332	1 540
Genomsnittsränta %	1,63	1,75	1,90	2,00	2,40



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	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	673 014			7 514 714	-405 471	773 549
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut						
Disposition enl. årsstämmobeslut					773 549	-773 549
Reservering underhållsfond				1 059 000	-1 059 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 255 669	1 255 669	
Nya insatser och upplåtelseavgifter						
Överföring från uppskrivningsfonden						
Årets resultat						-151 206
Vid årets slut	673 014	0	0	7 318 045	564 747	-151 206

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	368 078
Årets resultat	-151 206
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 059 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 255 669
Summa	413 541

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	413 541
-----------------------------------	----------------

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 128 959	7 759 758
Övriga rörelseintäkter	Not 3	518 969	531 819
Summa rörelseintäkter		8 647 928	8 291 577
Rörelsekostnader			
Driftkostnader & Övriga externa kostnader	Not 4,5	-7 325 863	-6 019 290
Personalkostnader	Not 6	-226 961	-237 152
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-977 772	-977 675
Summa rörelsekostnader		-8 530 595	-7 234 117
Rörelseresultat		117 334	1 057 459
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	43 392	43 392
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	15 263	23 168
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-327 195	-350 472
Summa finansiella poster		-268 539	-283 911
Resultat efter finansiella poster		-151 206	773 548
Årets resultat		-151 206	773 548

Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	22 839 252	23 817 024
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		22 839 252	23 817 024
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		23 291 252	24 269 024
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	5 618	2 846
Övriga fordringar	Not 15	41 637	25 825
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	111 011	61 540
Summa kortfristiga fordringar		158 266	90 211
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	6 195 869	5 964 313
Summa kassa och bank		6 195 869	5 964 313
Summa omsättningstillgångar		6 354 136	6 054 524
Summa tillgångar		29 645 388	30 323 548

Balansräkning

Belopp i kr	2019-08-31	2018-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	673 014	673 014
Fond för yttre underhåll	7 318 045	7 514 714
Summa bundet eget kapital	7 991 059	8 187 728
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	564 747	-405 471
Årets resultat	-151 206	773 549
Summa fritt eget kapital	413 541	368 078
Summa eget kapital	8 404 600	8 555 806
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	19 242 709
Summa långfristiga skulder	19 242 709	19 760 829
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	Not 19	99 608
Skatteskulder	Not 20	26 226
Övriga skulder	Not 21	799 578
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 072 666
Summa kortfristiga skulder	1 998 079	2 006 913
Summa eget kapital och skulder	29 645 388	30 323 548

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.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Årsavgifter, bostäder	7 574 493	7 228 015
Årsavgifter, lokaler	178 980	170 793
Hyror, bostäder	-14 880	0
Hyror, lokaler	171 111	166 695
Hyror, p-platser	233 700	210 400
Hyror, övriga	250	1 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-12 090	-13 215
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 825	-4 050
Elavgifter	220	120
Summa nettoomsättning	8 128 959	7 759 758

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Kabel-tv-avgifter	165 000	0
Gemensamhetslokal	2 750	0
Övriga avgifter, stam & badrumsrenovering	196 560	378 000
Pant & överlåtelsavgift	48 466	56 100
Övernattningslägenhet	19 250	17 250
Påminnelseavgifter	3 600	3 720
Öresutjämning	0	-3
Övriga rörelseintäkter, andrahandsuthyrning.	83 343	76 752
Summa övriga rörelseintäkter	518 969	531 819

Not 4 Driftkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Underhåll	-1 255 669	-353 529
Reparationer	-258 023	-149 282
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-358 421	-346 720
Försäkringspremier	-142 599	-127 763
Kabel- och digital-TV	-112 280	-109 815
Återbäring från Riksbyggen	23 100	28 375
Serviceavtal	-23 754	-18 930
Obligatoriska besiktningar	-55 000	0
Snö- och halkbekämpning	-57 495	-194 485
Förbrukningsinventarier	-23 591	-8 120
Vatten	-563 151	-536 115
Fastighetsel	-221 443	-199 128
Uppvärmning	-1 331 865	-1 332 326
Sophantering och återvinning	-391 007	-392 501
Förvaltningsarvode drift	-9 875	-7 489
Summa driftkostnader	-4 781 073	-3 747 828

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Förvaltningsarvode administration	-2 148 738	-2 093 351
IT-kostnader	-217 533	-9 633
Arvode, yrkesrevisorer	-15 938	-15 250
Övriga förvaltningskostnader	-82 043	-65 952
Kreditupplysningar	-1 125	-1 575
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-43 114	-65 065
Telefon och porto	0	-1 732
Medlems- och föreningsavgifter	-16 380	-16 380
Konsultarvoden	-18 170	0
Bankkostnader	-1 750	-2 525
Summa övriga externa kostnader	-2 544 790	-2 271 462

Not 6 Personalkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Styrelsearvoden	-120 000	-125 000
Sammanträdesarvoden	-39 500	-38 500
Övriga ersättningar	-3 500	-3 674
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-10 500	-5 500
Övriga kostnadsersättningar	-4 815	-8 500
Övriga personalkostnader	-3 900	-11 700
Sociala kostnader	-44 746	-44 278
Summa personalkostnader	-226 961	-237 152

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

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Avskrivning Byggnader	-257 254	-257 075
Avskrivningar tillkommande utgifter	-720 518	-720 600
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-977 772	-977 675

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	43 392	43 392
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	43 392	43 392

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	15 253	23 088
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	10	80
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	15 263	23 168

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-326 955	-350 329
Övriga räntekostnader	-240	-142
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-327 195	-350 472

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2019-08-31	2018-08-31
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

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-8 760 480	-8 503 405
Anslutningsavgifter	499 550	-499 550
Standardförbättringar	-18 423 473	-17 702 873
	- 26 684 403	- 26 705 828

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-257 075	-257 075
Årets avskrivning standardförbättringar	-720 600	-720 600
	- 977 675	- 977 675

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	- 27 662 078	- 27 683 503
--	---------------------	---------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	22 839 349	23 817 024
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	1 884 470	2 141 545
Mark	501 750	501 750
Standardförbättringar	20 453 129	21 173 729

Taxeringsvärden

Bostäder	138 000 000	111 000 000
Lokaler	1 294 000	1 372 000

Totalt taxeringsvärde	139 294 000	112 372 000
<i>varav byggnader</i>	<i>99 089 000</i>	<i>81 229 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>40 205 000</i>	<i>31 143 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
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	-779 853	-779 854
	- 779 853	- 779 854

Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg	0	0
	0	0

Akkumulerade avskrivningar

Inventarier och verktyg	0	0
	- 779 853	- 779 854

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	0	0
--	----------	----------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Inventarier och verktyg	0	0
-------------------------	---	---

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2019-08-31	2018-08-31
904 Kapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	452 000	452 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	452 000	452 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	5 618	2 846
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	5 618	2 846

Not 15 Övriga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Skattefordringar	0	-15 851
Skattekonto	41 637	41 676
Summa övriga fordringar	41 637	25 825

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna ränteintäkter	10 338	9 053
Förutbetalda försäkringspremier	49 662	43 275
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 431	9 212
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	41 580	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	111 011	61 540

Not 17 Kassa och bank

	2019-08-31	2018-08-31
Handkassa	3 000	3 000
Bankmedel	4 436 779	3 922 810
Transaktionskonto	1 756 091	2 038 502
Summa kassa och bank	6 195 869	5 964 313

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-08-31	2018-08-31
Inteckningslån	19 242 709	19 760 829
Långfristig skuld vid årets slut	19 242 709	19 760 829

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,30%	2019-10-10	2 579 250,00	0,00	57 000,00	2 522 250,00
SBAB	1,39%	2019-10-10	2 579 250,00	0,00	57 000,00	2 522 250,00
SBAB	1,69%	2020-11-20	2 363 063,00	0,00	57 288,00	2 305 775,00
SBAB	1,47%	2021-06-11	2 727 120,00	0,00	63 420,00	2 663 700,00
SBAB	1,80%	2022-05-20	3 424 266,00	0,00	100 000,00	3 324 266,00
SWEDBANK	1,82%	2023-02-24	3 887 443,00	0,00	95 396,00	3 792 047,00
SBAB	1,97%	2024-10-11	2 718 557,00	0,00	88 016,00	2 630 541,00
Summa			20 278 949,00	0,00	518 120,00	19 760 829,00

*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 16 652 109 kr förfaller efter 5 år.

Not 19 Leverantörsskulder

	2019-08-31	2018-08-31
Leverantörsskulder	99 608	141 595
Summa leverantörsskulder	99 608	141 595

Not 20 Skatteskulder

	2019-08-31	2018-08-31
Skatteskulder	26 226	0
Summa skatteskulder	26 226	0

Not 21 Övriga skulder

	2019-08-31	2018-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	264 826	278 049
Skuld sociala avgifter och skatter	2 801	16 461
Clearing	13 831	5 558
Övriga kortfristiga låneskulder	518 120	518 120
Summa övriga skulder	799 578	818 188

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

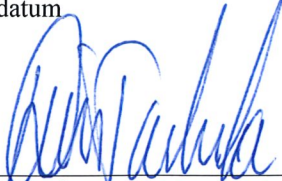
	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna räntekostnader	30 309	30 505
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	184 522	0
Upplupna elkostnader	18 346	28 180
Upplupna vattenavgifter	43 090	48 842
Upplupna kostnader för renhållning	58 217	57 104
Upplupna kostnader för administration	0	228 397
Upplupna styrelsearvoden	22 791	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	715 392	654 102
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 072 666	1 047 130

Not Ställda säkerheter

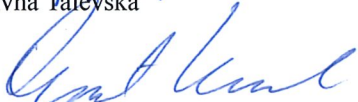
	2019-08-31	2018-08-31
Fastighetsinteckningar	37 116 300	37 116 300

Kalmar 19/11-2018

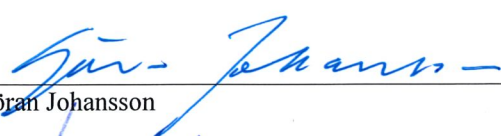
Ort och datum


Divna Talevska


Anders Lundgren


Christer Karlsson


Pia Palmblad


Göran Johansson


Cecilia Palacio


Linus Hellman

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2 januari 2020


Franz Lindström
Auktoriserad revisor
Ernst & Yong 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 2018-09-01 - 2019-08-31.

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 2019 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 revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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, förfälskning, 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 Riksbyggens Brf Kalmarhus 14 för år 2018-09-01 - 2019-08-31 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 revisorssed 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.

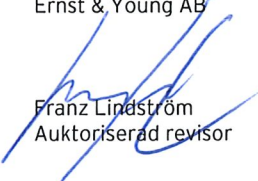
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 2 januari 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 innehåsa 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.

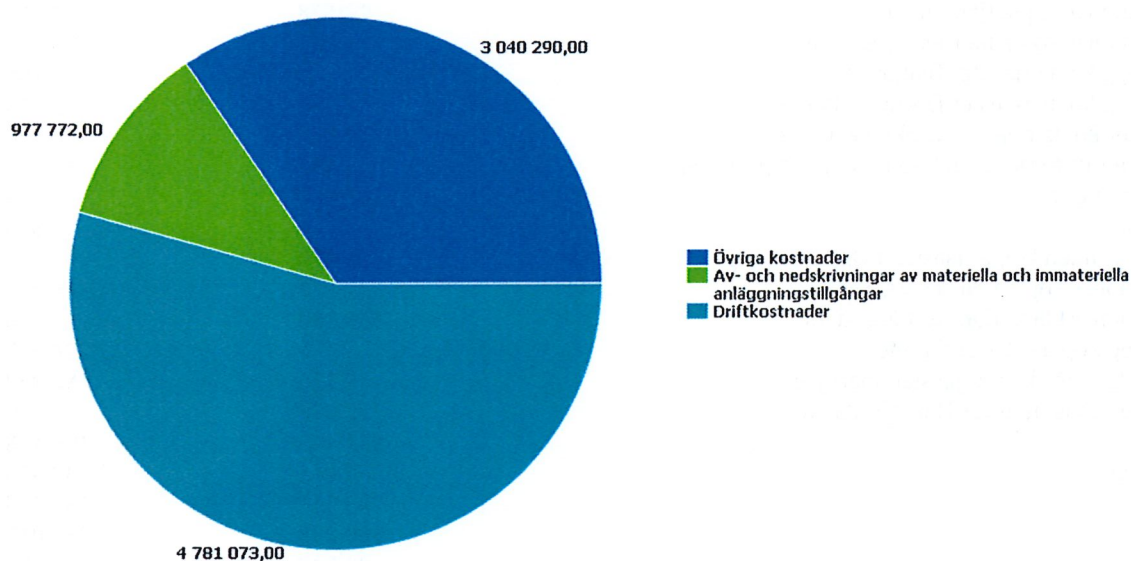
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

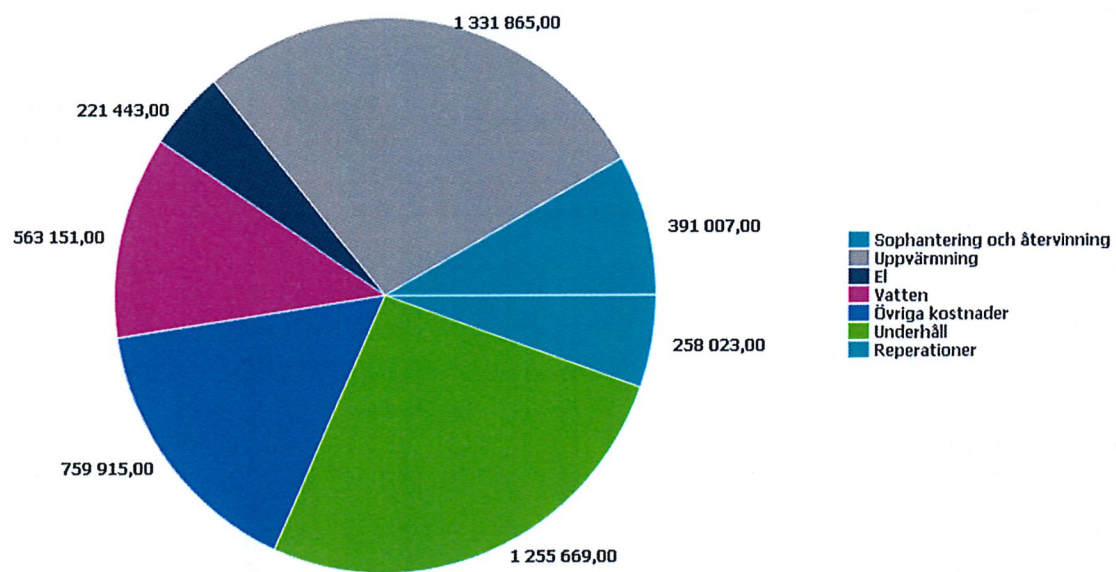
Nyckeltal

Belopp i SEK	2019-08-31	2018-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	4 781 073	3 747 828
Övriga externa kostnader	2 544 790	2 271 462
Personalkostnader	226 961	237 152
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	977 772	977 675
Finansiella poster	268 539	283 911
Summa kostnader	8 799 134	7 518 029



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2018	2017
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	5 875	7 489
Rabatt/återbäring från RB	-23 100	-28 375
Serviceavtal	23 754	18 930
Inre skötsel/städ, extra	4 000	0
Obligatoriska besiktningsskostnader	55 000	0
Snö- och halkbekämpning	57 495	194 485
Reparation, utgift materialinköp, bostäder	4 724	2 280
Reparation, utgift för materialinköp, gemensamma utrymmen	0	2 325
Reparation, utgift för materialinköp, markytor	10 934	0
Reparation, utgift för materialinköp, garage&p-platser	0	16 576
Reparation, utgift för köpta tjänster, bostäder	8 289	4 055
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	38 591	33 979
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	38 167	15 863
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	11 051	1 130
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	42 090	0
Rep Installationer köpta tjänster Värme	19 171	6 522
Rep Installationer köpta tjänster El	12 678	4 568
Rep Installationer köpta tjänster Låssystem	1 258	16 499
Rep Huskropp köpta tjänster Balkonger	0	2 188
Rep Huskropp köpta tjänster Dörrar & Portar	0	3 060
Rep Markytor köpta tjänster Markinventarier	14 944	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, garage & p-platser	7 485	37 361
Övriga Reparationer	48 640	0
Vattenskador	0	2 875
UH Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	55 490	0
UH Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	0	44 275
UH Installationer köpta tjänster Låssystem	640 380	0
UH Huskropp köpta tjänster Fasader	0	228 397
Underhåll, utgift för köpta tjänster, markytor	7 326	80 857
UH Markytor köpta tjänster Hårdgjorda ytor	552 473	0
Fastighetsel	221 443	199 128
Uppvärmning	1 331 865	1 332 326
Vatten	563 151	536 115
Sophämtning	360 258	368 017
Extra sophämtning	30 748	24 484
Fastighetsförsäkring	142 599	127 763
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	112 280	109 815
Fastighetsskatt	358 421	346 720
Förbrukningsmaterial	23 591	8 120
Summa driftkostnader	4 781 073	3 747 828



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2019-08-31	2018-08-31
BOA	14 700 kr/kvm	14 700 kr/kvm
Belopp i kr	2018	2017
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	8	7
Extra sophämtning	2	2
Fastighetsel	15	14
Fastighetsförsäkring	10	9
Fastighetsskatt	24	24
Felanmälan/jour	0	0
Fjärrvärme	0	0
Förbrukningsinventarier	0	0
Förbrukningsmaterial	2	1
Hyra container	0	0
Inre skötsel/städ, extra	0	0
Obligatoriska besiktningkostnader	4	0
Rabatt/återbäring från RB	-2	-2
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Målning & Tapetsering	0	0
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	3	1
Rep Huskropp köpta tjänster Balkonger	0	0
Rep Huskropp köpta tjänster Dörrar & Portar	0	0
Rep Huskropp köpta tjänster Fasader	0	0
Rep Huskropp köpta tjänster Tak	0	0
Rep Installationer köpta tjänster El	1	0
Rep Installationer köpta tjänster Låssystem	0	1
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	3	0
Rep Installationer köpta tjänster Värme	1	0
Rep Markytor köpta tjänster Markinventarier	1	0
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	1	0
Reparation och underhåll av inventarier, verktyg och datorer m.m.	0	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, garage & p-platser	1	3
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	3	2
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	1	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, lokaler	0	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, markytor	0	0
Reparation, utgift för materialinköp, garage&p-platser	0	1
Reparation, utgift för materialinköp, gemensamma utrymmen	0	0
Reparation, utgift för materialinköp, markytor	1	0
Reparation, utgift materialinköp, bostäder	0	0
Serviceavtal	2	1
Snö- och halkbekämpning	4	13
Sophämtning	25	25
Systematiskt brandskyddsarbete	0	0
Trädgårdsskötsel extra debiterat	0	0
UH Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	4	0
UH Huskropp köpta tjänster Fasader	0	16
UH Huskropp köpta tjänster Tak	0	0
UH Installationer köpta tjänster Låssystem	44	0
UH Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	0	3
UH Installationer köpta tjänster Värme	0	0
UH Markytor köpta tjänster Hårdgjorda ytor	38	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, bostäder	0	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	0	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, markytor	0	6
Underhållsplanering	0	0
Uppvärmning	91	91
Vatten	38	36
Vattenskador	0	0
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	0	1

Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	0	0
Övriga Reparationer	3	0
Summa driftkostnader	325,24	254,95

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

