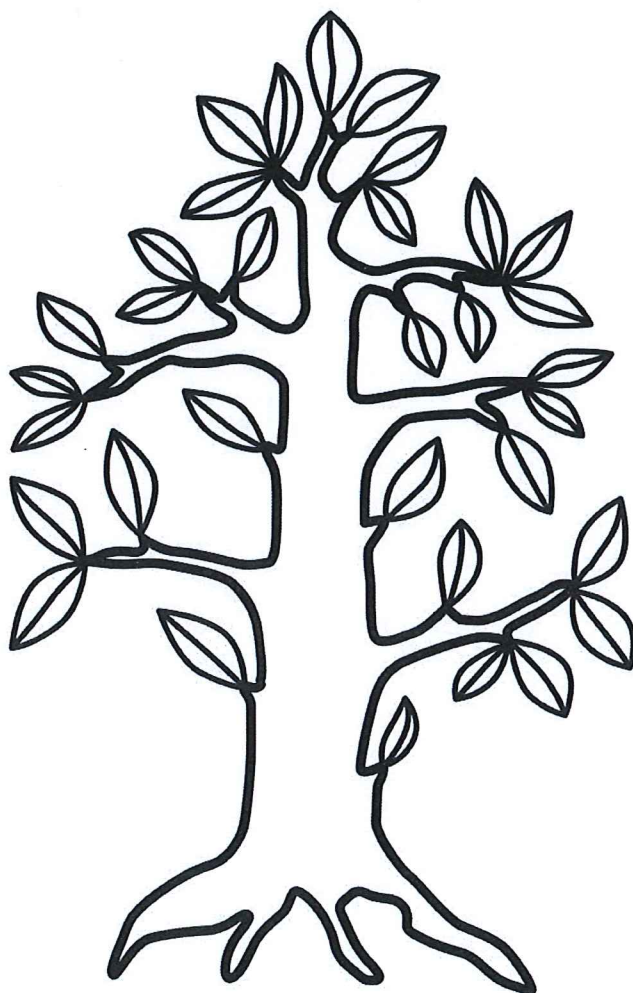


---

# Årsredovisning

2016-09-01 - 2017-08-31

RBF Kalmarhus nr 15  
Org nr: 732400-1887





# **KALLELSE**

Medlemmarna i Riksbyggen Bostadsrättsförening Kalmarhus nr 15 kallas härmed till ordinarie föreningsstämma **måndagen den 19 februari 2018, kl 18.30.**

**Lokal:** Föreningslokalen, Oxhagsvägen 6.

Dagordning enligt stadgarna och nedanstående uppställning.

Kaffe och semla serveras efter stämman.

Styrelsen

## **Dagordning**

vid ordinarie stämma med Riksbyggen Bostadsrättsförening Kalmarhus nr 15 den 19 februari 2018.

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman 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 angetts i kallelsen
  - 1) Förslag att anta nya stadgar
- t) Stämmans avslutande



---

# Innehållsförteckning

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 4  |
| Resultaträkning.....        | 9  |
| Balansräkning.....          | 10 |
| Noter.....                  | 12 |

Bilagor  
Ordlista  
Nyckeltal





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Kalmarhus nr 15 får härmed  
avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2016-09-01 till 2017-08-31

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.

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Årets resultat hänsyn taget till avsättning underhållsfond 1 030 000 kr och ianspråktagande av underhållsfond 306 479 kr visar ett överskott på 215 247 kr.

Det positiva resultatet beror främst på att kostnaderna för vatten, fjärrvärme, sophantering, el och snöröjning blev sammanlagt 218 000 kr lägre än budget. Räntekostnaderna för fastighetslånen blev också lägre än beräknat med 25 000 kr. Föreningen har erhållit i ränteintäkter 39 619 kr, i budgeten var det upptaget 25 000 kr. Dock blev årets reparationskostnader 58 000 kr högre mot budgeterat.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 456 % till 579 %

I resultatet ingår avskrivningar med 976 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 801 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

#### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten nr 2 och 3 i kv Månstenen i Kalmar Kommun. På fastigheten finns 7 byggnader med 162 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Byggnaderna är uppförda 1963-1964. Fastighetens adress är Axel Oxenstiernas väg 1, 3, 5 och Oxhagsvägen 2, 4, 6 och 8.

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| Årets taxeringsvärde          | 84 799 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 84 799 000 kr |

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

#### Lägenhetsfördelning

| 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok | 5 rok | > 5rok | Summa |
|-------|-------|-------|-------|-------|--------|-------|
| 12    | 91    | 44    | 13    | 2     | 0      | 162   |

|                  |                |                     |  |
|------------------|----------------|---------------------|--|
| Antal lokaler:19 | Antal garage:0 | Antal p-platser:100 |  |
|------------------|----------------|---------------------|--|

Total tomtarea: 5366 m<sup>2</sup>  
Total bostadsarea: 11 019 m<sup>2</sup>

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 23 900 kr i återbäring samt 22 356 kr i andelsutdelning.

### Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| Riksbyggen        | Ekonomisk förvaltning |
| Riksbyggen        | Vicevärd              |
| Riksbyggen        | Teknisk förvaltning   |
| Riksbyggen        | Fastighetsservice     |
| Riksbyggen        | Fastighetsutveckling  |
| Schindler hiss AB | Hissar                |
| Net at once       | Bredband              |
| Com hem           | Kabel-TV, bredband    |
| Kalmar Energi     | El                    |

### Teknisk status

Årets underhåll: Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 262 tkr och planerat underhåll för 306 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2015. Den visar fram till år 2025 på ett underhållsbehov 19 588 000 kr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 448 500 kr (222,20 kr/m<sup>2</sup>). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 030 000 kr (93,47kr/m<sup>2</sup>).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

| Tidigare utfört underhåll och standardförbättringar | År        |
|-----------------------------------------------------|-----------|
| Stambyte                                            | 2004      |
| Fönsterbyte                                         | 2008/2009 |
| Balkongrenovering                                   | 2008/2009 |
| Moderinserat hissarna                               | 2009/2010 |
| Yttre miljö                                         | 2012/2013 |
| Värmesystem (termostatventiler, nya pumpar)         | 2014/2015 |

## Årets utförda underhåll

Renovering av hissar för en kostnad på 306 479 kr.

## Planerat underhåll

Under hösten kommer föreningen att byta lägenhetsdörrar, låssystem och sätta upp postboxar. Arbetet kommer att utföras av Byggnadsfirma Ivar Glebe AB och väntas vara klart sista december 2017. Kostnaden uppgår till 4 950 000 kr. Vissa tilläggsarbeten tillkommer såsom byte dörrar till de gamla sophusen i höghusen. Föreningen kommer att betala med egna bankmedel och belasta föreningens underhållsfond.

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

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag         | Utsedd av/kommentar  | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------------------|-----------------|----------------------|--------------------------------|
| Pontus Karlsson     | Ordförande      | Utsedd av stämman    | 2019                           |
| Thomas Eliasson     | Vice ordförande | Utsedd av Stämman    | 2019                           |
| Hans Uddenberg      | Sekreterare     | Utsedd av stämman    | 2018                           |
| Johan Landström     | Ledamot         | Utsedd av stämman    | 2018                           |
| Rutger Thuresson    | Ledamot         | Utsedd av stämman    | 2018                           |
| Anne Larsson        | Ledamot         | Utsedd av Riksbyggen |                                |

| Styrelsesuppleanter | Utsedd av/kommentar  | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|----------------------|-------------------------------|
| Regine Ullman       | Utsedd av stämman    | 2019                          |
| Inger Larsson       | Utsedd av stämman    | 2018                          |
| Stefan Johansson    | Utsedd av Riksbyggen |                               |

## Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer      | Uppdrag                         | Utsedd av/kommentar |
|--------------------------|---------------------------------|---------------------|
| Johnny Williamsson       | Föreningsvald revisor           | Vald på ett år      |
| Ann-Christine Gustavsson | Föreningsvald revisor           | Vald på ett år      |
| Franz Lindström          | Aukt. revisor, Ernst & Young AB | Vald på ett år      |

| Revisorssuppleanter | Utsedd av/kommentar |
|---------------------|---------------------|
| Gunvald Karlsson    | Vald på ett år      |

| Valberedning                        | Utsedd av/kommentar |
|-------------------------------------|---------------------|
| Ingegerd Petersson (sammankallande) | Vald på ett år      |
| Solveig Nilving                     | Vald på ett år      |

Vicevärd  
Riksbyggen, Stefan Johansson

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 199 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 18 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 18 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 199 personer. Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2012-10-01 då den höjdes med 4,5 %. Från 1 oktober 2015 beslöt styrelsen att sänka avgiften för stam- och badrumsrenoveringen med 100 kr d v s från 485 kr till 385 kr per månad för samtliga medlemmar.

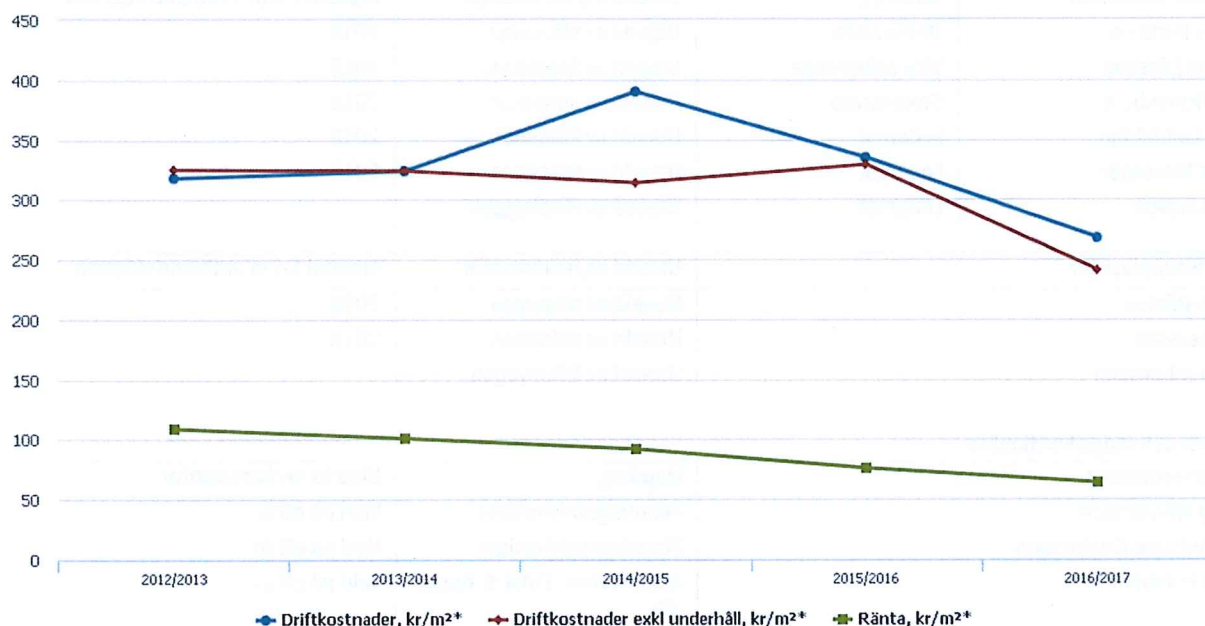
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 14 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 18 st).

Lagstadgad energideklARATION utfördes 2009.

Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.

## Flerårsöversikt



| Nyckeltal                                                            | 2016/2017 | 2015/2016 | 2014/2015 | 2013/2014 | 2012/2013 |
|----------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                                                      | 6 283     | 7 091     | 7 268     | 7 275     | 6 305     |
| Resultat efter finansiella poster                                    | 939       | 1 149     | 614       | 923       | -2 123    |
| Årets resultat                                                       | 939       | 1 149     | 614       | 923       | -2 123    |
| Resultat före avskrivningar                                          | 1 801     | 2 144     | 1 588     | 1 898     | -1 148    |
| Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden | 771       | 1 124     | 588       | 898       | -2 148    |
| Avsättning till underhållsfond kr/m²                                 | 93        | 93        | 91        | 91        | 91        |
| Balansomslutning                                                     | 40 105    | 39 790    | 38 724    | 38 637    | 37 835    |
| Soliditet %                                                          | 18        | 16        | 13        | 12        | 9         |
| Likviditet %                                                         | 579       | 456       | 435       | 353       | 306       |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²                                   | 630       | 630       | 644       | 644       | 644       |
| Driftkostnader, kr/m²                                                | 268       | 335       | 390       | 324       | 318       |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²                                 | 241       | 329       | 314       | 324       | 325       |
| Ränta, kr/m²                                                         | 64        | 76        | 92        | 101       | 109       |
| Underhållsfond, kr/m²                                                | 527       | 443       | 316       | 274       | 197       |
| Lån, kr/m²                                                           | 2 677     | 2 841     | 2 876     | 2 911     | 2 945     |
| Genomsnittsränta                                                     | 2,35      | 2,64      | 3,20      | 3,40      | 3,70      |

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital                                      | Bundet          |                     |                    |                 | Fritt               |                |
|---------------------------------------------------|-----------------|---------------------|--------------------|-----------------|---------------------|----------------|
|                                                   | Medlemsinsatser | Upplåtelse-avgifter | Uppskrivnings-fond | Underhålls-fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början                           | 915 712         | 0                   | 0                  | 4 882 782       | -708 235            | 1 148 519      |
| Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut |                 |                     |                    | 0               | 0                   |                |
| Disposition enl. årsstämmobeslut                  |                 |                     |                    | 200 000         | 948 519             | -1 148 519     |
| Reservering underhållsfond                        |                 |                     |                    | 1 030 000       |                     |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond                 |                 |                     |                    | -306 479        |                     |                |
| Förändring av underhållsfond                      |                 |                     |                    |                 | -723 521            |                |
| Årets resultat                                    |                 |                     |                    |                 |                     | 938 768        |
| Vid årets slut                                    | 915 712         | 0                   | 0                  | 5 806 303       | -483 237            | 938 768        |

## Resultatdisposition

### Till årsstämmans förfogande finns följande medel

|                                         |            |
|-----------------------------------------|------------|
| Balanserat resultat                     | 240 284    |
| Årets resultat                          | 938 768    |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna   | -1 030 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 306 479    |

**Summa** 455 531

Styrelsen föreslår följande disposition till årstämman:

|                                      |                |
|--------------------------------------|----------------|
| Extra avsättning till underhållsfond | 250 000        |
| Att balansera i ny räkning           | <u>205 531</u> |

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

# Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                 |         | 2016-09-01<br>2017-08-31 | 2015-09-01<br>2016-08-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter m.m.                                                        |         |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2   | 6 282 727                | 6 326 603                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3   | 866 968                  | 769 016                  |
| Summa rörelseintäkter                                                       |         | 7 149 694                | 7 095 618                |
| Rörelsekostnader                                                            |         |                          |                          |
| Driftkostnader, övriga externa kostnader                                    | Not 4,5 | -4 472 904               | -4 063 923               |
| Personalkostnader                                                           | Not 6   | -88 956                  | -84 523                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7   | -975 580                 | -995 643                 |
| Summa rörelsekostnader                                                      |         | -5 537 440               | -5 144 089               |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                                                      |         | <b>1 612 254</b>         | <b>1 951 530</b>         |
| Finansiella poster                                                          |         |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar                      | Not 8   | 22 356                   | 7 452                    |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 9   | 39 651                   | 24 146                   |
| Räntekostnader och liknande poster                                          | Not 10  | -735 493                 | -834 609                 |
| Summa finansiella poster                                                    |         | -673 486                 | -803 011                 |
| Resultat efter finansiella poster                                           |         | 938 768                  | 1 148 519                |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |         | <b>938 768</b>           | <b>1 148 519</b>         |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2017-08-31 | 2016-08-31 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |        |            |            |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |        |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |        |            |            |
| Byggnader och mark                           | Not 11 | 28 275 567 | 29 229 682 |
| Inventarier, verktyg och installationer      | Not 12 | 64 395     | 85 860     |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 28 339 962 | 29 315 542 |
| Finansiella anläggningstillgångar            |        |            |            |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav       | Not 13 | 243 000    | 243 000    |
| Summa finansiella anläggningstillgångar      |        | 243 000    | 243 000    |
| Summa anläggningstillgångar                  |        | 28 582 962 | 29 558 542 |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |        |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |        |            |            |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar          | Not 14 | 2 740      | 5 194      |
| Övriga fordringar                            | Not 15 | 141 311    | 76 173     |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 16 | 28 825     | 14 401     |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 172 876    | 95 768     |
| Kassa och bank                               |        |            |            |
| Kassa och bank                               | Not 17 | 11 348 945 | 10 135 929 |
| Summa kassa och bank                         |        | 11 348 945 | 10 135 929 |
| Summa omsättningstillgångar                  |        | 11 521 821 | 10 231 697 |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |        | 40 104 783 | 39 790 239 |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  | 2017-08-31        | 2016-08-31        |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |                   |                   |
| Eget kapital                                 |                   |                   |
| Bundet eget kapital                          |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              | 915 712           | 915 712           |
| Fond för yttre underhåll                     | 5 806 303         | 4 882 782         |
| Summa bundet eget kapital                    | 6 722 015         | 5 798 494         |
| Fritt eget kapital                           |                   |                   |
| Balanserat resultat                          | -483 238          | -708 235          |
| Årets resultat                               | 938 768           | 1 148 519         |
| Summa fritt eget kapital                     | 455 530           | 440 284           |
| Summa eget kapital                           | 7 177 545         | 6 238 778         |
| <b>Skulder</b>                               |                   |                   |
| Långfristiga skulder                         |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 18            |                   |
| Summa långfristiga skulder                   | 30 955 243        | 31 307 831        |
| Kortfristiga skulder                         |                   |                   |
| Leverantörsskulder                           | Not 19            |                   |
| Övriga skulder                               | Not 20            |                   |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 21            |                   |
| Summa kortfristiga skulder                   | 1 971 994         | 2 243 630         |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        | <b>40 104 783</b> | <b>39 790 239</b> |

# 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 | Slutår |
|-----------------------------|---------------------|--------|
| Byggnader                   | Linjär              | 2021   |
| Stam- och badrumsrenovering | Linjär              | 2054   |
| Fönster- balkongrenovering  | Linjär              | 2059   |
| Hissar                      | Linjär              | 2059   |
| Yttre miljö                 | Linjär              | 2033   |
| Inventarier                 | Linjär              | 2020   |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

## Not 2 Nettoomsättning

|                                                   | 2016-09-01<br>2017-08-31 | 2015-09-01<br>2016-08-31 |
|---------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                             | 6 172 525                | 6 172 502                |
| Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder | -50 388                  | -50 388                  |
| Hyror, bostäder                                   | 33 508                   | 80 418                   |
| Hyror, lokaler                                    | 32 486                   | 31 566                   |
| Hyror, p-platser                                  | 108 450                  | 107 925                  |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler               | -2 154                   | -2 073                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser             | -11 700                  | -13 348                  |
| Summa nettoomsättning                             | 6 282 727                | 6 326 603                |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                                                                                                         | 2016-09-01<br>2017-08-31 | 2015-09-01<br>2016-08-31 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Tillägg stam- och badrumsrenovering (räntekostnader för upptagna lån i samband med renovering samt avskrivning med 2 %) | 748 440                  | 764 640                  |
| Övriga ersättningar                                                                                                     | 3 996                    | 0                        |
| Ersättningar från hyresgäster                                                                                           | 3 960                    | 1 740                    |
| Öresutj.                                                                                                                | 39                       | 53                       |
| Övriga rörelseintäkter, andrahandsuthyrning                                                                             | 6 309                    | 2 583                    |
| Försäkringsersättningar                                                                                                 | 104 224                  | 0                        |
| Summa övriga rörelseintäkter                                                                                            | 866 968                  | 769 016                  |

#### Not 4 Driftkostnader

|                                      | 2016-09-01<br>2017-08-31 | 2015-09-01<br>2016-08-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -306 479                 | -64 001                  |
| Reparationer                         | -262 107                 | -95 523                  |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -214 846                 | -208 111                 |
| Försäkringspremier                   | -79 330                  | -70 555                  |
| Kabel- och digital-TV                | -41 660                  | -41 378                  |
| Återbäring från Riksbyggen           | 23 900                   | 22 500                   |
| Systematiskt brandskyddsarbete       | 0                        | -8 314                   |
| Obligatoriska besiktningar           | -17 592                  | -18 629                  |
| Övriga utgifter, köpta tjänste, jour | 0                        | -43 901                  |
| Snö- och halkbekämpning              | -20 409                  | -12 961                  |
| Ersättningar till hyresgäster        | -3 500                   | 0                        |
| Förbrukningsmaterial                 | -3 586                   | -5 231                   |
| Tillsyn av installationer            | -2 036                   | -8 696                   |
| Vatten                               | -373 405                 | -436 702                 |
| Fastighetsel                         | -211 679                 | -209 385                 |
| Uppvärmning                          | -1 299 598               | -1 285 891               |
| Sophantering och återvinning         | -171 240                 | -176 088                 |
| Summa driftkostnader                 | -2 983 567               | -2 662 866               |

#### Not 5 Övriga externa kostnader

|                                            | 2016-09-01<br>2017-08-31 | 2015-09-01<br>2016-08-31 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode                         | -1 435 488               | -1 347 538               |
| Övriga adm. kostnader                      | -10 901                  | -10 860                  |
| IT-kostnader                               | -1 788                   | -1 866                   |
| Arvode, yrkesrevisor                       | -12 875                  | -12 000                  |
| Övriga förvaltningskostnader               | -4 813                   | 0                        |
| Juridiska kostnader                        | -2 250                   | -1 800                   |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -3 808                   | 0                        |
| Telefon och porto                          | -1 214                   | -1 238                   |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -10 530                  | -10 530                  |
| Övriga externa kostnader                   | -5 670                   | -15 225                  |
| Summa övriga externa kostnader             | -1 489 337               | -1 401 057               |

#### Not 6 Personalkostnader

|                                                       | 2016-09-01<br>2017-08-31 | 2015-09-01<br>2016-08-31 |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden                                       | -64 800                  | -58 600                  |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -3 000                   | -4 600                   |
| Övriga ersättningar                                   | -3 800                   | -3 442                   |
| Sociala kostnader                                     | -17 356                  | -17 881                  |
| Summa personalkostnader                               | -88 956                  | -84 523                  |

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

|                                                                                   | 2016-09-01<br>2017-08-31 | 2015-09-01<br>2016-08-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                                             | -210 042                 | -210 042                 |
| Avskrivning Om- och tillbyggnader                                                 | -669 073                 | -669 073                 |
| Avskrivning Markanläggningar                                                      | -75 000                  | -75 000                  |
| Avskrivning Maskiner och inventarier                                              | -21 465                  | -41 528                  |
| Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | -975 580                 | -995 643                 |

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

|                                                              | 2016-09-01<br>2017-08-31 | 2015-09-01<br>2016-08-31 |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Utdelning på aktier och andelar                              | 22 356                   | 7 452                    |
| Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | 22 356                   | 7 452                    |

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

|                                                        | 2016-09-01<br>2017-08-31 | 2015-09-01<br>2016-08-31 |
|--------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från likviditetsplacering                | 39 619                   | 24 075                   |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                | 32                       | 71                       |
| Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 39 651                   | 24 146                   |

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

|                                                  | 2016-09-01<br>2017-08-31 | 2015-09-01<br>2016-08-31 |
|--------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                 | -734 614                 | -834 609                 |
| Övriga finansiella kostnader                     | -879                     | 0                        |
| Summa räntekostnader och liknande resultatposter | -735 493                 | -834 609                 |

Not 11 Byggnader och mark  
Anskaffningsvärden

|                                                  | 2017-08-31          | 2016-08-31          |
|--------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Vid årets början                                 |                     |                     |
| Byggnader                                        | 8 401 667           | 8 401 667           |
| Mark                                             | 136 833             | 136 833             |
| Standardförbättringar                            | 35 242 409          | 35 242 409          |
| Markanläggning                                   | 1 500 000           | 1 500 000           |
|                                                  | <u>45 280 909</u>   | <u>45 280 909</u>   |
| Summa anskaffningsvärden                         | 45 280 909          | 45 280 909          |
| <br>Ackumulerade avskrivningar enligt plan       |                     |                     |
| Vid årets början                                 |                     |                     |
| Byggnader                                        | -7 420 434          | -7 210 392          |
| Standardförbättringar                            | -1 788 742          | -1 788 742          |
| Fönster- och balkongrenovering                   | -2 370 000          | -2 054 000          |
| Stam- och badrumsrenovering                      | -3 864 863          | -3 555 674          |
| Hissar                                           | -307 188            | -263 304            |
| Markanläggningar                                 | -300 000            | -225 000            |
|                                                  | <u>- 16 051 227</u> | <u>- 15 097 112</u> |
| Årets avskrivningar                              |                     |                     |
| Årets avskrivning byggnader                      | -210 042            | -210 042            |
| Årets avskrivning fönster- och balkongrenovering | -316 000            | -316 000            |
| Årets avskrivning Stam- och badrumsrenovering    | -309 189            | -309 189            |
| Årets avskrivning hissar                         | -43 884             | -43 884             |
| Årets avskrivning markanläggning                 | -75 000             | -75 000             |
|                                                  | <u>- 954 115</u>    | <u>- 954 115</u>    |
| Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan     | - 17 005 342        | - 16 051 227        |
| Restvärde enligt plan vid årets slut             | 28 275 567          | 29 229 682          |
| <br><b>Varav</b>                                 |                     |                     |
| Byggnader                                        | 28 138 734          | 29 092 849          |
| Mark                                             | 136 833             | 136 833             |
| <br>Taxeringsvärden                              |                     |                     |
| Byggnader                                        | 61 525 000          | 61 525 000          |
| Mark                                             | 23 274 000          | 23 274 000          |
| Totalt taxeringsvärde                            | 84 799 000          | 84 799 000          |

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer  
Anskaffningsvärden

|                                              | 2017-08-31 | 2016-08-31 |
|----------------------------------------------|------------|------------|
| Vid årets början                             |            |            |
| Maskiner och inventarier                     | 272 513    | 165 188    |
|                                              | 272 513    | 165 188    |
| Årets anskaffningar                          |            |            |
| Maskiner och inventarier                     | 0          | 107 325    |
|                                              | 0          | 107 325    |
| Summa anskaffningsvärden                     | 272 513    | 272 513    |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan       |            |            |
| Vid årets början                             |            |            |
| Maskiner och inventarier                     | -186 653   | -145 125   |
|                                              | - 186 653  | - 145 125  |
| Årets avskrivningar                          |            |            |
| Maskiner och inventarier                     | -21 465    | -41 528    |
|                                              | - 21 465   | - 41 528   |
| Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan | - 208 118  | - 186 653  |
| Restvärde enligt plan vid årets slut         | 64 395     | 85 860     |
| Varav                                        |            |            |
| Maskiner och inventarier                     | 64 395     | 85 860     |

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

|                                            | 2017-08-31 | 2016-08-31 |
|--------------------------------------------|------------|------------|
| Aktier och andelar i intresseföretag       | 243 000    | 243 000    |
| Summa aktier och andelar i intresseföretag | 243 000    | 243 000    |

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

|                                           | 2017-08-31 | 2016-08-31 |
|-------------------------------------------|------------|------------|
| Avgifts- och hyresfordringar              | 2 740      | 5 194      |
| Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar | 2 740      | 5 194      |

Not 15 Övriga fordringar

|                         | 2017-08-31 | 2016-08-31 |
|-------------------------|------------|------------|
| Skattefordringar        | 112 895    | 47 978     |
| Skattekonto             | 28 416     | 28 195     |
| Summa övriga fordringar | 141 311    | 76 173     |

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                                                    | 2017-08-31 | 2016-08-31 |
|----------------------------------------------------|------------|------------|
| Upplupna ränteintäkter                             | 24 942     | 10 711     |
| Förutbetalda driftkostnader                        | 3 883      | 3 690      |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 28 825     | 14 401     |

Not 17 Kassa och bank

|                              | 2017-08-31 | 2016-08-31 |
|------------------------------|------------|------------|
| Bankmedel                    | 9 425 387  | 8 600 000  |
| Transaktionskonto            | 1 923 558  | 0          |
| Förvaltningskonto i Swedbank | 0          | 1 535 929  |
| Summa kassa och bank         | 11 348 945 | 10 135 929 |

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

|                                  | 2017-08-31 | 2016-08-31 |
|----------------------------------|------------|------------|
| Inteckningslån                   | 30 955 243 | 31 307 831 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 30 955 243 | 31 307 831 |

| Långgivare   | Ränta  | Räntan bunden till | Ing. skuld    | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar | Utgående skuld |
|--------------|--------|--------------------|---------------|-------------------------|--------------------|----------------|
| STADSHYPOTEK | 3,30 % | 2017-10-30         | 6 781 384,00  | 0,00                    | 70 456,00          | 6 710 928,00   |
| STADSHYPOTEK | 1,25 % | 2017-11-02         | 1 807 241,00  | 0,00                    | 28 276,00          | 1 778 965,00   |
| STADSHYPOTEK | 2,79%  | 2018-04-30         | 6 778 958,00  | 0,00                    | 69 352,00          | 6 709 606,00   |
| STADSHYPOTEK | 1,61%  | 2019-03-30         | 3 281 250,00  | 0,00                    | 35 000,00          | 3 246 250,00   |
| STADSHYPOTEK | 1,47%  | 2019-09-01         | 3 720 000,00  | ,000                    | 40 000,00          | 3 690 000,00   |
| STADSHYPOTEK | 1,55%  | 2020-01-30         | 3 097 500,00  | 0,00                    | 70 000,00          | 3 027 500,00   |
| STADSHYPOTEK | 1,77%  | 2022-01-30         | 6 224 498,00  | 0,00                    | 64 504,00          | 6 159 994,00   |
| Summa        |        |                    | 31 690 831,00 | 0,00                    | 377 588,00         | 31 323 243,00  |

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera ca 368 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 472 000 kr mellan 2 och 5 år. Resterande skuld 29 851 243 kr förfaller 5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

|                          | 2017-08-31 | 2016-08-31 |
|--------------------------|------------|------------|
| Leverantörsskulder       | 191 175    | 430 713    |
| Summa leverantörsskulder | 191 175    | 430 713    |

Not 20 Övriga skulder

|                                 | 2017-08-31 | 2016-08-31 |
|---------------------------------|------------|------------|
| Lån under betalning             | -23 561    | 23 708     |
| Medlemmarnas reparationsfonder  | 541 456    | 528 049    |
| Övriga skulder                  | 3 735      | 3 897      |
| Övriga kortfristiga låneskulder | 368 000    | 383 000    |
| Summa övriga skulder            | 886 225    | 938 654    |

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                                     | 2017-08-31 | 2016-08-31 |
|-----------------------------------------------------|------------|------------|
| Upplupna räntekostnader                             | 66 170     | 59 855     |
| Upplupna elkostnader                                | 43 408     | 33 434     |
| Upplupna vattenavgifter                             | 36 046     | 38 030     |
| Upplupna värmekostnader                             | 73 444     | 83 520     |
| Upplupna kostnader för renhållning                  | 28 077     | 25 833     |
| Upplupna styrelsearvoden                            | 71 955     | 66 120     |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 0          | 1 252      |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter          | 572 089    | 566 219    |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter  | 894 594    | 874 263    |

Ställda säkerheter

|                        | 2017-08-31 | 2016-08-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 34 300 000 | 34 300 000 |

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser

Inga

Inga

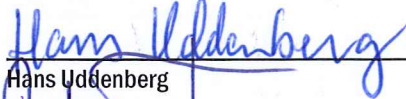
## Styrelsens underskrifter

Kalmar 2017-11-23

Ort och datum



Pontus Karlsson



Hans Uddenberg



Rutger Thuresson



Thomas Eliasson



Johan Landström



Anne Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4 december 2017



Franz Lindström  
Auktoriserad revisor  
Ernst & Young AB



Johnny Williamsson  
Förtroendevald revisor



Ann-Christine Gustavsson  
Förtroendevald revisor



Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Kalmarhus 15 org.nr 732400-1887

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Kalmarhus 15 för år 2016-09-01 - 2017-08-31.

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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

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

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

#### De Förtroendevalda revisorernas ansvar

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av RBF Kalmarhus 15 för år 2016-09-01 - 2017-08-31 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 tryggsamt 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.

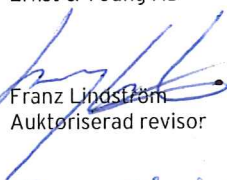
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 4 december 2017

Ernst & Young AB

  
Franz Lindström  
Auktoriserad revisor

  
Johnny Williamsson  
Förtroendevald revisor

  
Ann-Christine Gustavsson  
Förtroendevald revisor



---

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

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

## **Avskrivning**

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

## **Balansräkning**

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

## **Bränsletillägg**

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

## **Ekonomisk förening**

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

## **Folkrörelse**

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

## **Fond för inre underhåll**

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



### **Fond för yttre underhåll**

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

### **Förlagsinsats**

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

### **Förvaltningsberättelse**

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

### **Interimsfordringar**

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

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

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

### **Interimsskulder**

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

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

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Likviditet**

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

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

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

### **Skuldkvot**

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

### **Soliditet**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Avskrivning av byggnader**

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

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna.

Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma.

Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

**Underhållsplan**

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerade 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.

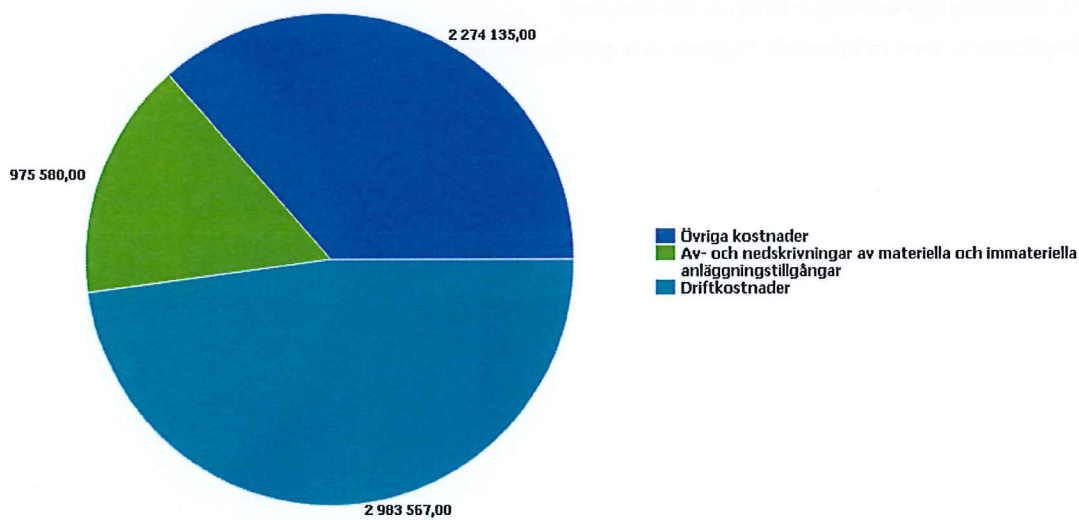
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

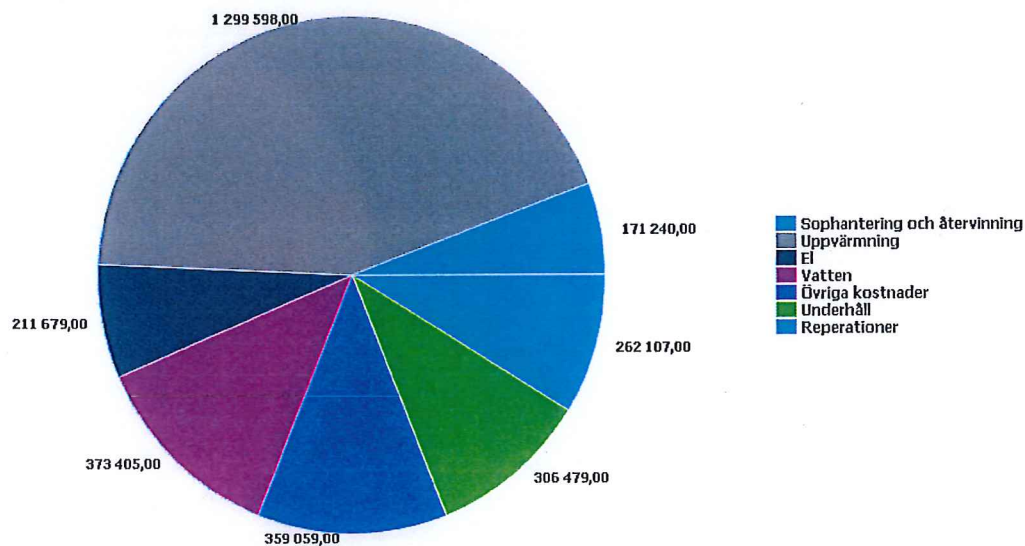
# Nyckeltal

| Belopp i SEK                                                                | 2017-08-31       | 2016-08-31       |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Kostnadsfördelning</b>                                                   |                  |                  |
| Driftkostnader                                                              | 2 983 567        | 3 735 784        |
| Övriga externa kostnader                                                    | 1 489 337        | 328 139          |
| Personalkostnader                                                           | 88 956           | 84 523           |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 975 580          | 995 643          |
| Finansiella poster                                                          | 695 842          | 810 463          |
| <b>Summa kostnader</b>                                                      | <b>6 233 282</b> | <b>5 954 552</b> |



## Driftkostnadsfördelning

| Belopp i SEK                                    | 2017-08-31       | 2016-08-31       |
|-------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund          | 0                | 1 026 471        |
| Rabatt/återbäring från RB                       | -23 900          | -22 500          |
| Systematiskt brandskyddsarbete                  | 0                | 8 314            |
| Obligatoriska besiktningskostnader              | 0                | 1 939            |
| Hissbesiktning                                  | 17 592           | 16 690           |
| Övriga utgifter för köpta tjänster              | 0                | 43 901           |
| Snö- och halkbekämpning                         | 20 409           | 12 961           |
| Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning | 38 154           | 21 716           |
| Rep Installationer köpta tjänster Värme         | 0                | 5 857            |
| Rep Installationer köpta tjänster Ventilation   | 2 802            | 0                |
| Rep Installationer köpta tjänster El            | 24 586           | 5 206            |
| Rep Installationer köpta tjänster Hissar        | 19 512           | 18 263           |
| Rep Installationer köpta tjänster Låssystem     | 5 880            | 3 157            |
| Reparation, utgift för köpta tjänster, huskropp | 0                | 21 255           |
| Rep Huskropp köpta tjänster Fasader             | 5 871            | 0                |
| Rep Huskropp köpta tjänster Fönster             | 0                | 3 894            |
| Rep Huskropp köpta tjänster Dörrar & Portar     | 8 078            | 0                |
| <b>Summa driftkostnader</b>                     | <b>2 983 567</b> | <b>3 735 784</b> |







# RBF Kalmarhus nr 15

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för  
RBF Kalmarhus nr 15 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](http://www.riksbyggen.se)

