Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RBF Kalmarhus nr 20
Org nr: 732400-3305

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 3
Resultaträkning 8
Balansräkning 9
Noter 11

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Kalmarhus nr 20 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 till 2020-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Årets resultat visar ett överskott med 1 549 tkr innan avsättning gjorts till föreningens underhållsfond och innan ianspråktagande av underhållsfondens medel skett. Resultatet efter fondförändringen ger ett överskott på 255 tkr. Årets resultat är bättre än föregående år, tack vare lägre driftkostnader.

Föreningen har under året haft mindre kostnader för underhåll samt el och större kostnader för reparationer. Räntekostnaderna har minskat tack vare omsatta lån till bättre ränta samt löpande amortering.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 359% till 428%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 569 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 118 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter
Föreningen äger fastigheten Täljstenen 8-14 i Kalmar kommun. På fastigheten finns 7 byggnader med 171 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1972-1973. Fastighetens adress är Norrlidsvägen 10-52 i Kalmar.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	2 r.kv.	3 r.o.k.	Summa
18	72	27	54	171

Dessutom tillkommer

Förråd	Lokaler	Garage	P-platser	Husvagnsplatser	MC-garageplats	Carport
33	1	27	152	4	11	2

Total tomtarea	29 889 m²
Total bostadsarea	10 831 m²
Total lokalarea	710 m²

Årets taxeringsvärde	109 683 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	109 683 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Energi
Com Hem AB	Kabel-TV
Telenor	Bredband & Telefoni

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Täljstenens samfällighetsförening tillsammans med Kalmarhus nr 21 och Kalmarhus nr 22. Föreningens andel är 33 procent. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar avloppsledningar som försörjer samtliga tre föreningar.

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 119 tkr och planerat underhåll för 806 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i maj 2020 och visar på ett underhållsbehov på 19 341 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 934 tkr (168 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 100 tkr (182 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte	2008-2009
Fönsterbyte	2012-2013
Dörrbyte	2016
Frånluftsfläkt undercentral	2017
Ny kallvattenledning	2018
Byte värmekulvert	2018
Byte utebelysning	2018
Nya fjärrvärmeväxlare	2019
Lyft balkonger	2019

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Tvättutrustning	103 773
Nya fjärrvärmeväxlare forts.	397 938
OVK	71 906
Lyft balkonger forts.	183 750
Garage och p-platser	48 745

Planerat underhåll	År	Kommentar
Elrenovering	2023	Ej beslutat
Byte radialfläktar	2025	Ej beslutat
Byte termostatventiler	2025	Ej beslutat
Takbyte	2025	Ej beslutat
Byte belysningsstolpar	2026	Ej beslutat
Målning trapphus	2027	Ej beslutat

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mikael Malmros	Ordförande	2022
Lars Olof Cansund	Vice ordförande	2021
Anna Ekergren	Sekreterare	2021
Ronny Göthberg	Ledamot	2022
Sabira Nisic	Ledamot	2022
Johan Hult	Ledamot Riksbyggen	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Karl Erik Persson	Suppleant	2021
Lars-Åke Kling	Suppleant	2021
Anni Elbrink	Suppleant Riksbyggen	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Franz Lindström, Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2021
Ulrik Dahlgren	Förtroendevald revisor	2021

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 205 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 24 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 26 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 203 personer.

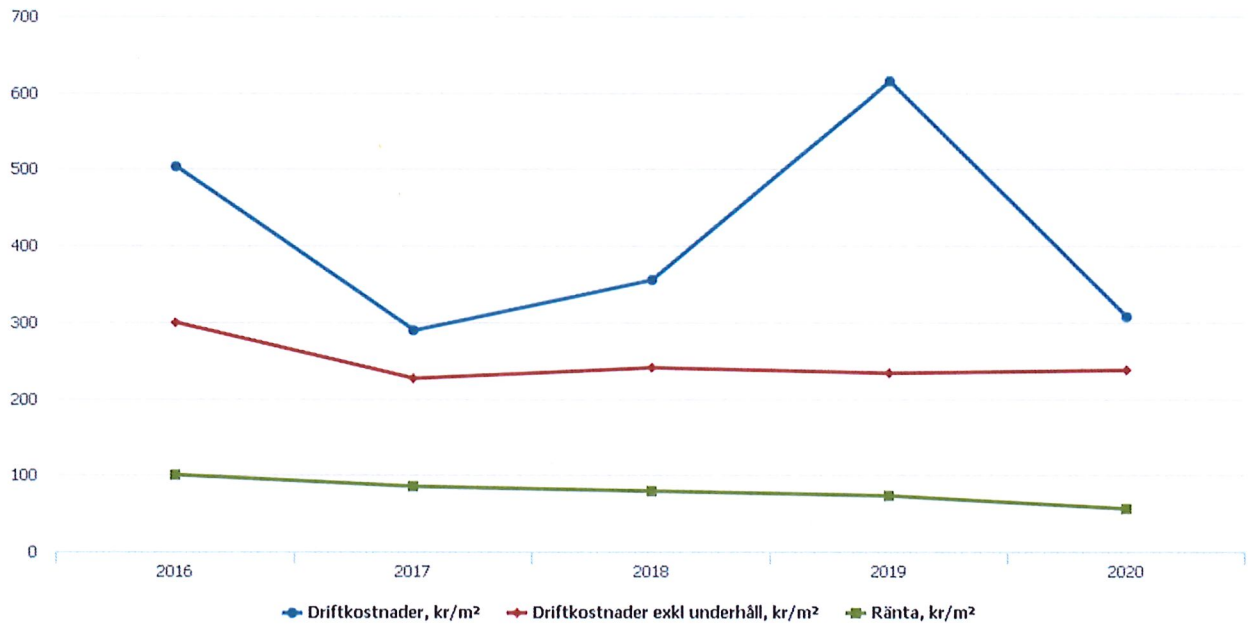
Föreningens årsavgift ändrades 2014-01-01 då den höjdes med 3 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 668 kr/m²/år. För stambyte förekommer en särskild debitering på 735 kr per lägenhet och månad.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 25 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 23 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	9 088	9 092	9 089	9 090	9 092
Resultat efter finansiella poster	1 549	-2 213	1 058	1 604	-90
Årets resultat	1 549	-2 213	1 058	1 604	-90
Resultat exklusive avskrivningar	3 118	-644	2 670	3 238	1 546
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	1 018	-2 643	485	1 268	-214
Avsättning till underhållsfond kr/m²	182	173	198	178	159
Balansomslutning	54 891	54 266	61 614	61 074	60 333
Soliditet %	18	15	17	15	13
Likviditet %	428	359	417	422	364
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	668	668	668	668	668
Driftkostnader, kr/m²	307	615	355	289	503
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	237	233	240	226	299
Ränta, kr/m²	56	73	79	85	100
Underhållsfond, kr/m²	794	708	917	803	636
Lån, kr/m²	3 700	3 792	4 329	4 420	4 522
Genomsnittsränta %	1,47	1,80	1,76	1,87	1,84



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	216 927			7 669 183	2 516 316	-2 213 296
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				203 020	-203 020	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-2 213 296	2 213 296
Reservering underhållsfond				2 100 000	-2 100 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-806 112	806 112	
Nya insatser och upplåtelseavgifter						
Överföring från uppskrivningsfonden					0	
Årets resultat						1 549 311
Vid årets slut	**216 927**	**0**	**0**	**9 166 091**	**-1 193 887**	**1 549 311**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	100 000
Årets resultat	1 549 311
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 100 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	806 112
Summa	**355 424**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	**255 424**
Att balansera i ny räkning i kr	**100 000**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 087 825	9 092 230
Övriga rörelseintäkter	Not 3	71 528	62 506
Summa rörelseintäkter		**9 159 353**	**9 154 736**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader & övriga externa kostnader	Not 4,5	-5 309 119	-8 903 155
Personalkostnader	Not 6	-105 487	-99 310
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 568 895	-1 568 895
Summa rörelsekostnader		**-6 983 500**	**-10 571 360**
Rörelseresultat		**2 175 853**	**-1 416 623**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	8 208
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	24 909	39 515
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-651 451	-844 396
Summa finansiella poster		**-626 542**	**-796 673**
Resultat efter finansiella poster		**1 549 311**	**-2 213 296**
Årets resultat		**1 549 311**	**-2 213 296**

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	44 302 428	45 871 323
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**44 302 428**	**45 871 323**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	85 500	85 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**85 500**	**85 500**
Summa anläggningstillgångar		**44 387 928**	**45 956 823**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	4 097	36 954
Övriga fordringar	Not 15	51 658	51 658
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	236 408	219 056
Summa kortfristiga fordringar		**292 163**	**307 668**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	10 211 181	8 001 874
Summa kassa och bank		**10 211 181**	**8 001 874**
Summa omsättningstillgångar		**10 503 344**	**8 309 542**
Summa tillgångar		**54 891 272**	**54 266 365**

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		216 927	216 927
Fond för yttre underhåll		9 166 091	7 669 183
Summa bundet eget kapital		**9 383 018**	**7 886 110**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 193 887	2 516 316
Årets resultat		1 549 311	-2 213 296
Summa fritt eget kapital		**355 424**	**303 020**
Summa eget kapital		**9 738 441**	**8 189 130**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	42 696 454	43 763 730
Summa långfristiga skulder		**42 696 454**	**43 763 730**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	Not 19	168 702	66 081
Skatteskulder	Not 20	15 118	6 226
Övriga skulder	Not 21	1 206 475	1 224 029
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 066 082	1 017 168
Summa kortfristiga skulder		**2 456 377**	**2 313 505**
Summa eget kapital och skulder		**54 891 272**	**54 266 365**

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	57
Standardförbättringar	Linjär	20-50
Inventarier	Linjär	5
Markanläggningar	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	7 232 688	7 232 688
Hyror, bostäder	1 508 220	1 508 220
Hyror, lokaler	49 052	48 552
Hyror, garage	126 600	126 600
Hyror, p-platser	187 260	187 680
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	-4 600	-3 335
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	-1 785	-1 248
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-9 610	-6 927
Summa nettoomsättning	**9 087 825**	**9 092 230**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	36 004	31 761
Fakturerade kostnader	10 335	4 217
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-17	1
Återvunna fordringar	467	206
Övriga rörelseintäkter	21 451	26 322
Försäkringsersättningar	3 288	0
Summa övriga rörelseintäkter	**71 528**	**62 506**

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-806 112	-4 415 316
Reparationer	-118 948	-62 329
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-251 189	-242 297
Försäkringspremier	-112 525	-109 770
Kabel- och digital-TV	-84 924	-82 896
Återbäring från Riksbyggen	0	16 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 629	0
Obligatoriska besiktningar	-53 031	0
Bevakningskostnader	-4 488	0
Snö- och halkbekämpning	-16 179	-22 308
Förbrukningsmaterial och -inventarier	-35 057	-96 995
Vatten	-433 861	-402 277
Fastighetsel	-264 217	-322 884
Uppvärmning	-1 133 146	-1 143 206
Sophantering och återvinning	-202 601	-210 589
Fastighetsskötsel, extra debiterat	-19 252	-5 716
Summa driftskostnader	**-3 538 159**	**-7 100 083**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode	-1 364 857	-1 413 652
Lokalkostnader	0	-500
Hyra inventarier & verktyg	-500	-469
IT-kostnader	-315 205	-305 138
Arvode, yrkesrevisorer	-13 500	-13 125
Övriga förvaltningskostnader	-14 575	-11 575
Kreditupplysningar	-10 788	-6 375
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-34 665	-31 154
Representation	-5 915	-214
Telefoni	0	-4 935
Befarade förluster hyror/avgifter	0	-3 270
Medlems- och föreningsavgifter	-9 405	-11 115
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Summa övriga externa kostnader	**-1 770 960**	**-1 803 072**

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-50 750	-50 200
Sammanträdesarvoden	-32 200	-26 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 500	-1 500
Sociala kostnader	-21 037	-21 110
Summa personalkostnader	**-105 487**	**-99 310**

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-215 160	-215 160
Avskrivning Markanläggningar	-64 437	-64 437
Avskrivningar Standardförbättringar	-1 289 297	-1 289 297
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-1 568 895**	**-1 568 895**

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	8 208
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	**0**	**8 208**

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	23 281	39 173
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 628	342
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**24 909**	**39 515**

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-651 451	-844 396
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**-651 451**	**-844 396**

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	12 300 000	12 300 000
Mark	5 837 200	5 837 200
Standardförbättringar	53 566 645	53 566 645
Markanläggning	1 312 739	1 312 739
	73 016 584	**73 016 584**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**73 016 584**	**73 016 584**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 191 002	-5 975 842
Standardförbättringar	-19 893 274	-18 603 977
Markanläggningar	-1 060 984	-996 547
	-27 145 260	**-25 576 366**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-215 160	-215 160
Årets avskrivning standardförbättringar	-1 289 297	-1 289 297
Årets avskrivning markanläggningar	-64 437	-64 437
	-1 568 894	**-1 568 894**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-28 714 154**	**-27 145 260**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**44 302 430**	**45 871 324**
Varav		
Byggnader	5 893 838	6 108 998
Mark	5 837 200	5 837 200
Standardförbättringar	32 384 074	33 673 371
Markanläggningar	187 318	251 755
Taxeringsvärden		
Bostäder	109 000 000	109 000 000
Lokaler	683 000	683 000
Totalt taxeringsvärde	**109 683 000**	**109 683 000**
varav byggnader	*80 683 000*	*80 683 000*
varav mark	*29 000 000*	*29 000 000*

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	156 749	156 749
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**156 749**	**156 749**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-156 749	-156 749
	-156 749	**-156 749**
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
	0	**0**
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-156 749	-156 749
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-156 749**	**-156 749**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**0**	**0**
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Andra långfristiga fordringar	85 500	85 500
Summa andra långfristiga fordringar	**85 500**	**85 500**

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	4 097	23 004
Kundfordringar	0	13 950
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**4 097**	**36 954**

Not 15 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	51 658	51 658
Summa övriga fordringar	**51 658**	**51 658**

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	128 842	112 525
Förutbetalda driftkostnader	86 055	85 301
Förutbetald kabel-tv-avgift	21 511	21 230
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**236 408**	**219 056**

Not 17 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	1 000	1 000
Bankmedel	8 350 808	6 927 527
Transaktionskonto	1 859 373	1 073 346
Summa kassa och bank	**10 211 181**	**8 001 874**

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	43 763 730	44 831 006
Nästa års amortering	-1 067 276	-1 067 276
Långfristig skuld vid årets slut	**42 696 454**	**43 763 730**

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,82%	2020-12-01	12 276 000,00	-11 997 000,00	279 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,19%	2022-03-01	5 693 287,00	0,00	128 660,00	5 564 627,00
STADSHYPOTEK	1,12%	2022-05-30	5 428 508,00	0,00	122 676,00	5 305 832,00
STADSHYPOTEK	1,58%	2022-12-01	3 440 000,00	0,00	80 000,00	3 360 000,00
STADSHYPOTEK	0,82%	2024-09-30	2 483 128,00	0,00	59 124,00	2 424 004,00
STADSHYPOTEK	0,82%	2024-10-30	2 175 083,00	0,00	45 316,00	2 129 767,00
STADSHYPOTEK	1,13%	2024-10-30	3 960 000,00	0,00	90 000,00	3 870 000,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2024-12-01	9 375 000,00	0,00	262 500,00	9 112 500,00
SBAB	1,09%	2027-11-15	0,00	11 997 000,00	0,00	11 997 000,00
Summa			**44 831 006,00**	**0,00**	**1 067 276,00**	**43 763 730,00**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 067 276 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den lågfristiga skulden förfaller 4 269 104 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 38 427 350 kr förfaller efter 5 år.

Not 19 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	28 306	66 081
Ej reskontraförda leverantörsskulder	140 396	0
Summa leverantörsskulder	**168 702**	**66 081**

Not 20 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	15 118	6 226
Summa skatteskulder	**15 118**	**6 226**

Not 21 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	137 828	155 402
Skuld sociala avgifter och skatter	1 351	1 351
Clearing	20	0
Övriga kortfristiga låneskulder	1 067 276	1 067 276
Summa övriga skulder	**1 206 475**	**1 224 029**

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	12 965	13 038
Upplupna räntekostnader	37 833	40 673
Upplupna driftskostnader	9 619	0
Upplupna elkostnader	25 949	30 362
Upplupna vattenavgifter	0	33 277
Upplupna värmekostnader	221 127	197 171
Upplupna styrelsearvoden	56 550	50 300
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 281	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	697 758	652 347
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 066 082**	**1 017 168**

Ställda säkerheter	**2020-12-31**	**2019-12-31**
Fastighetsinteckningar	54 495 000	54 495 000

Styrelsens underskrifter

KALMAR 20210301

Ort och datum

Mikael Malmros

Lars Olof Cansund

Ronny Göthberg

Sabira Nisic

Sabira Nisic

Anna Ekergren

Johan Hult

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 / 3 2021

Franz Lindström, aukt. revisor Ernst & Young AB

Ulrik Dahlgren 2021-03-25

Ulrik Dahlgren, förtroendevald revisor

Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Kalmarhus 20 org.nr 732400-3305

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Kalmarhus 20 för år 2020-01-01 - 2020-12-31.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Building a better
working world

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 20 för år 2020-01-01 - 2020-12-31 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 28 mars 2021

Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Ulrik Dahlgren
Förtroendevald revisor

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Att bo i BRF

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

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

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

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

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

Ordlista

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

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

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

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

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

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

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

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

Förlagsinsats
Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.
Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.
För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

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

Interimsfordringar
Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.
Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.
Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder
Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.
Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.
Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

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

Likviditet
Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna 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 skuldtyngd 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 planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

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

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

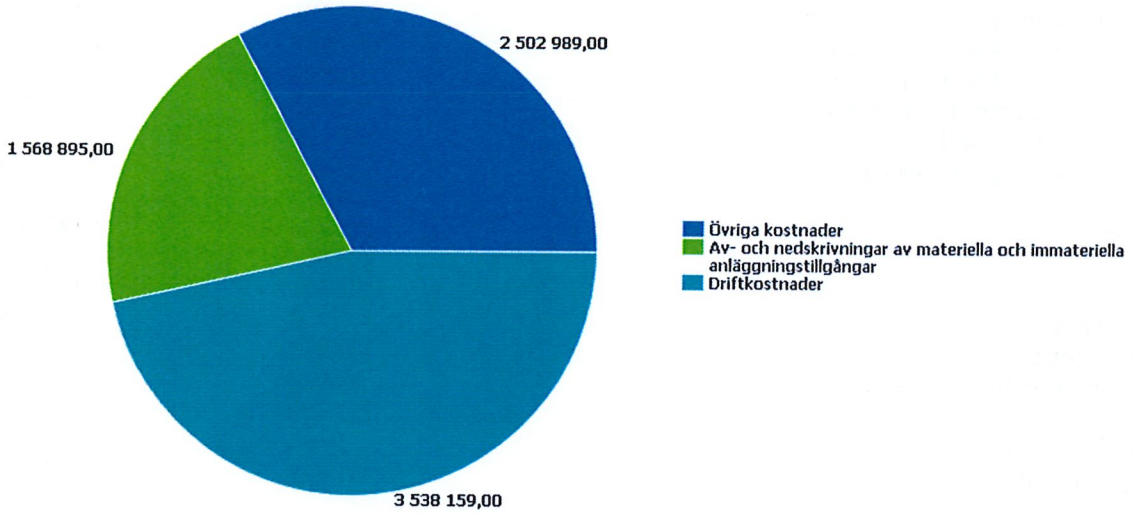
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

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

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

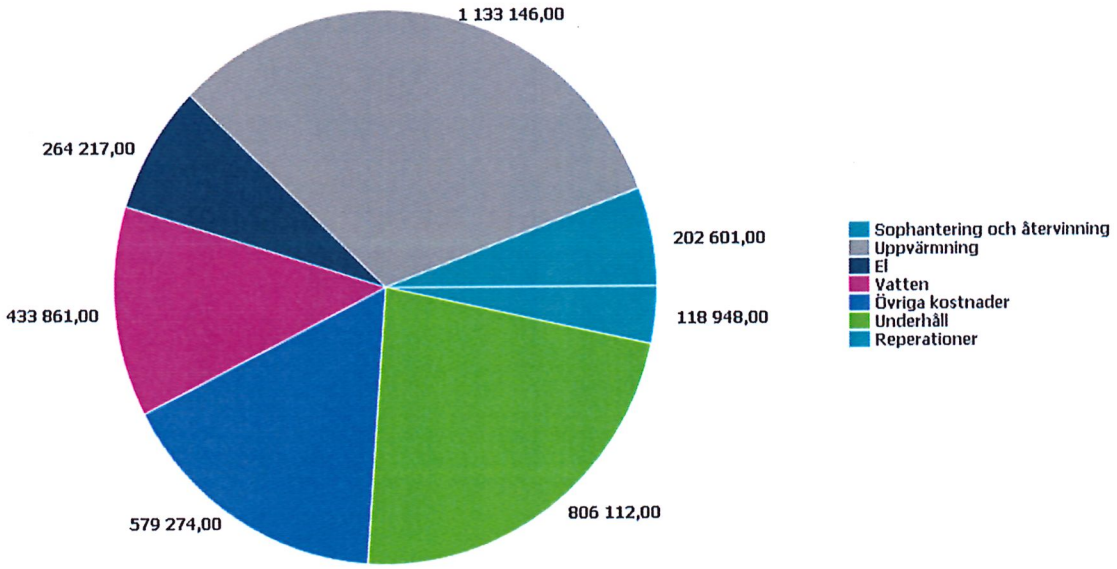
Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-12-31	2019-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	3 538 159	7 100 083
Övriga externa kostnader	1 770 960	1 803 072
Personalkostnader	105 487	99 310
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 568 895	1 568 895
Finansiella poster	626 542	796 673
Summa kostnader	**7 610 042**	**11 368 032**



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2020	2019
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	19 252	5 716
Rabatt/återbäring från RB	0	-16 500
Systematiskt brandskyddsarbete	2 629	0
Obligatoriska besiktningskostnader	53 031	0
Bevakningskostnader	4 488	0
Snö- och halkbekämpning	16 179	22 308
Rep bostäder utg för köpta tj	9 961	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	1 389	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	5 840	10 254
Rep installationer utg för köpta tj	5 844	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	43 567	13 030
Rep install utg för köpta tj Värme	1 018	0
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	2 600
Rep install utg för köpta tj El	1 469	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	250	2 875
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	1 127	4 846
Vattenskador	48 484	28 724
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	103 773	136 193
UH installationer utg för köpta tj Värme	397 938	1 843 750
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	71 906	0
UH huskropp utg för köpta tj Balkonger	183 750	2 435 373
UH Markytor utg för köpta tj	28 120	0
UH Garage o P-plats utg för köpta tj	20 625	0
Fastighetsel	264 217	322 884
Uppvärmning	1 133 146	1 143 206
Vatten	433 861	402 277
Sophämtning	202 601	195 371
Extra sophämtning	0	15 218
Fastighetsförsäkring	112 525	109 770
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	84 924	82 896
Fastighetsskatt	251 189	242 297
Förbrukningsinventarier	3 628	52 136
Förbrukningsmaterial	31 429	44 859
Summa driftkostnader	**3 538 159**	**7 100 083**



RBF Kalmarhus nr 20

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Kalmarhus nr 20 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

Riksbyggen
Rum för hela livet