

Årsredovisning

2019-09-01 – 2020-08-31

RBF Kalmarhus nr 21
Org nr: 732400-3651



Dagordning¹ ordinarie föreningsstämma 2021-02-22

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd (i vilken närvarande medlemmar, ombud och biträden har antecknats)
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som har att jämte stämмоordförande 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 ska 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 och anmälda motioner:
 - a. Inga
- t) Stämmans avslutande

¹ Dagordning enligt § 59 i föreningens stadgar

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Kalmarhus nr 21 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-09-01 till 2020-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Årets resultat visar ett överskott med 1 503 tkr innan avsättning gjorts till föreningens underhållsfond och innan ianspråktagande av underhållsfondens medel skett. Resultatet efter fondförändringen ger ett överskott på 401 tkr. Årets resultat är bättre än föregående år, vilket främst beror på att man höjde avgifterna föregående år samt minskade räntekostnader på fastighetslånen. Föreningen har under året haft större kostnader för underhåll och vatten och mindre kostnader för reparationer och el än föregående år. 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 436% till 504%.

I resultatet ingår avskrivningar med 698 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 201 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 275 m², vilket motsvarar 4 % av fastighetens uthyrningsbara yta. Intäkter från lokalhyror utgör ca 7,28 % av föreningens nettoomsättning.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Täljstenen 3-7 i Kalmar Kommun. På fastigheten finns 5 byggnader med 105 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1978. Fastighetens adress är Norrlidsvägen 54-82 i Kalmar.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

2 r.kv	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
18	36	36	15	105

Dessutom tillkommer:

Dagislokal	Garage	P-platser	Förråd
1	34	100	94

Total tomtarea 18 715 m²

Total bostadsarea 7 321 m²

Total lokalarea 1 062 m²

Årets taxeringsvärde	73 683 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	59 246 000 kr

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Kalmar kommun har sedan tidigare sagt upp avtalet gällande hyra av föreningen lokal som dem nyttjat som förskola. Avtalet gällde till 31 augusti 2020. Föreningen kommer under kommande verksamhetsår återställa lokalerna till de 3 bostadslägenheter som det var när föreningen byggdes. Dessa kommer sedan säljas under året.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Energi	Riksbyggen
El	Kalmar Energi
Kabel-TV	Com Hem

Föreningen är delaktig i samfälligheten Täljstenens Samfällighetsförening tillsammans med BRF Kalmarhus nr 20 och BRF Kalmarhus nr 22. Föreningens andel är 33 %. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar avloppsledning som försörjer samtliga 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 217 tkr och planerat underhåll för 228 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i maj 2020 och visar på ett underhållsbehov på 21 242 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 2 142 tkr (256 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 330 tkr (159 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Inglasning av balkonger	1996
Renovering yttertak	2006
Fönsterbyte	2009
Trapphusrenovering	2013-2014
Byte av avstängningsventiler	2015
Tvättstugeutrustning	2015-2016
Lokaler	2016
Låssystem	2016
Huskropp utvändigt	2016
Installationer	2017
Huskropp utvändigt	2017
Markytor	2017
Byte armaturer utebelysning	2018
Taksarg	2018

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen, tvättutrustning	103 973
Installationer	104 951
Garage och p-platser	19 008

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte takplåt	2018-2022	Påbörjat
Värmekulvert	2022	Ej beslutat
Målning trapphus	2025	Ej beslutat
Stambyte	2025	Ej beslutat
Fasader	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
Tommy Freijdh	Ordförande	2021
Nils Jonason	Vice ordförande	2021
Simon Sørensen	Sekreterare	2021
Patrik Winberg	Ledamot	2021
Stefan Johansson	Ledamot Riksbyggen	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gunilla Nilsson	Suppleant	2021
Yvonne Finnman	Suppleant	2021
Jashar Gashi	Suppleant	2021
Mjellma Neziri	Suppleant Riksbyggen	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Franz Lindström (Ernst & Young AB)	Auktoriserad revisor	2020
Emil Bertilsson	Förtroendevald revisor	2020
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma	
Anna Johansson	2020	

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 126 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 122 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-10-01 då den höjdes med 4 %.

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

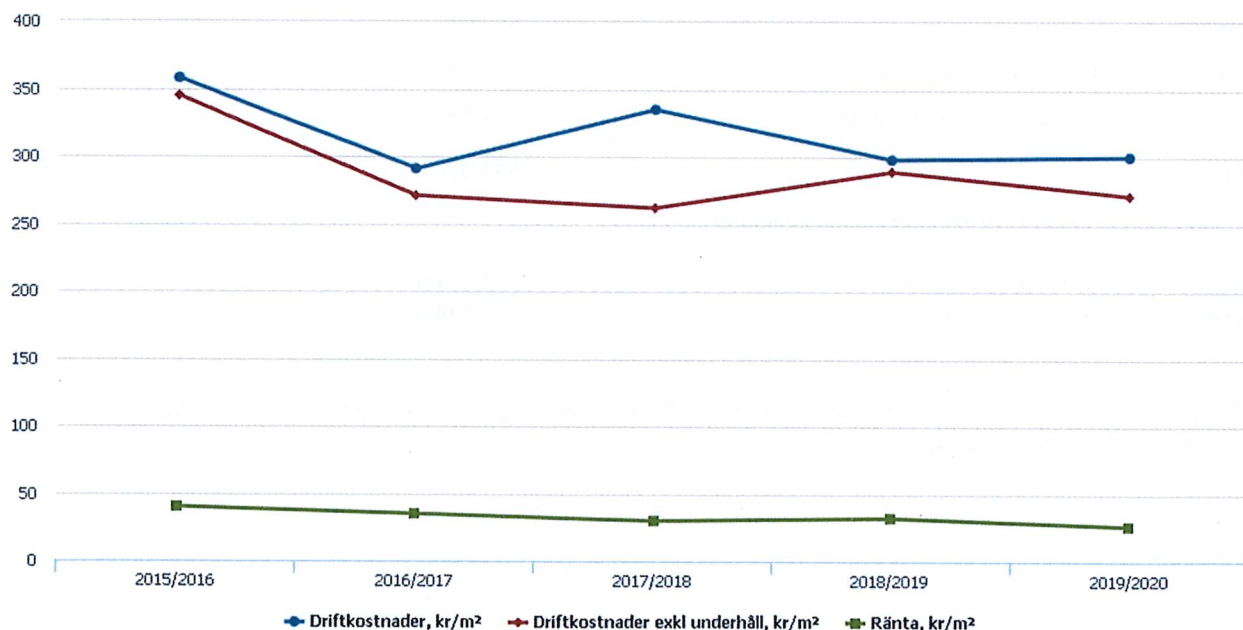
Årsavgiften för 2019/2020 uppgick i genomsnitt till 708 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	5 767	5 588	5 587	5 570	5 494
Resultat efter finansiella poster	1 503	1 417	1 073	1 460	1 245
Årets resultat	1 503	1 417	1 073	1 460	1 245
Resultat exklusive avskrivningar	2 201	2 116	1 798	2 185	1 970
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	871	786	468	935	910
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	159	159	168	158	134
Balansomslutning	36 932	36 106	35 328	34 894	34 161
Soliditet %	37	34	30	28	24
Likviditet %	504	436	355	304	240
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	708	683	683	683	683
Driftkostnader, kr/m ²	256	273	335	291	358
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	271	289	262	271	345
Ränta, kr/m ²	24	30	30	35	40
Underhållsfond, kr/m ²	1 477	1 327	1 203	1 069	894
Lån, kr/m ²	2 622	2 707	2 850	2 937	3 034
Genomsnittsränta %	0,90	1,10	1,00	1,10	1,08



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	725 368	0	0	11 120 132	-1 109 223	1 417 332
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				158 109	-158 109	
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 417 332	-1 417 332
Reservering underhållsfond				1 330 000	-1 330 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-227 932	227 932	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						1 503 073
Vid årets slut	725 368	0	0	12 380 309	-952 068	1 503 073

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	150 000
Årets resultat	1 503 073
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 330 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	227 932
Summa	551 006

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	401 006
Att balansera i ny räkning i kr	150 000

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 767 200	5 588 324
Övriga rörelseintäkter	Not 3	109 284	258 424
Summa rörelseintäkter		5 876 484	5 846 748
Rörelsekostnader			
Driftkostnader & övriga externa kostnader	Not 4,5	-3 377 829	-3 404 699
Personalkostnader	Not 6	-118 458	-115 632
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-697 906	-698 531
Summa rörelsekostnader		-4 194 193	-4 218 862
Rörelseresultat		1 682 291	1 627 886
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	15 552
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	25 298	23 832
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-204 516	-249 938
Summa finansiella poster		-179 218	-210 554
Resultat efter finansiella poster		1 503 073	1 417 332
Årets resultat		1 503 073	1 417 332

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	26 652 290	27 350 196
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		26 652 290	27 350 196
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	162 000	162 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		162 000	162 000
Summa anläggningstillgångar		26 814 290	27 512 196
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	-91 652	1 148
Övriga fordringar	Not 15	12 179	125 059
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	126 057	42 058
Summa kortfristiga fordringar		46 584	168 265
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	10 071 155	8 425 776
Summa kassa och bank		10 071 155	8 425 776
Summa omsättningstillgångar		10 117 740	8 594 041
Summa tillgångar		36 932 030	36 106 238

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		725 368	725 368
Fond för yttre underhåll		12 380 309	11 120 132
Summa bundet eget kapital		13 105 677	11 845 500
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-952 068	-1 109 223
Årets resultat		1 503 073	1 417 332
Summa fritt eget kapital		551 006	308 109
Summa eget kapital		13 656 683	12 153 609
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	21 269 691	21 979 539
Summa långfristiga skulder		21 269 691	21 979 539
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	709 848	709 848
Leverantörsskulder	Not 19	0	68 046
Skatteskulder	Not 20	28 636	18 867
Övriga skulder	Not 21	424 199	522 494
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	842 973	653 835
Summa kortfristiga skulder		2 005 656	1 973 089
Summa eget kapital och skulder		36 932 030	36 106 238

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	54
Standardförbättringar	Linjär	50
Markanläggningar	Linjär	33

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Årsavgifter, bostäder	5 186 895	5 003 316
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-63 699	-63 699
Hyror, lokaler	419 870	414 648
Hyror, garage	114 000	114 000
Hyror, p-platser	144 125	144 125
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-26 116	-18 816
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 000	-250
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-6 875	-5 000
Summa nettoomsättning	5 767 200	5 588 324

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Pant- och överlåtelseavgifter	20 345	26 187
Fakturerade kostnader	2 900	3 100
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	1
Övriga rörelseintäkter	44 628	42 559
Försäkringsersättningar	41 418	186 577
Summa övriga rörelseintäkter	109 284	258 424

Not 4 Driftkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Underhåll	-227 932	-70 777
Reparationer	-216 518	-347 509
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-176 515	-171 418
Samfällighetsavgifter	0	-1 083
Försäkringspremier	-78 275	-73 690
Kabel- och digital-TV	-53 945	-52 587
Återbäring från Riksbyggen	0	14 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 233	-2 095
Obligatoriska besiktningar	-42 500	0
Snö- och halkbekämpning	-9 232	-20 682
Drift och förbrukning, övrigt	0	-97 845
Förbrukningsinventarier/-material	-30 729	-23 606
Vatten	-365 732	-354 003
Fastighetsel	-141 743	-147 977
Uppvärmning	-848 618	-847 814
Sophantering och återvinning	-165 565	-159 463
Förvaltningsarvode extra	-14 795	-5 709
Summa driftkostnader	-2 376 330	-2 361 857

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Förvaltningsarvode	-911 486	-969 570
Arvode, yrkesrevisor	-14 438	-14 063
Övriga förvaltningskostnader	-22 135	-11 400
Kreditupplysningar	-3 820	-3 825
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-21 817	-23 779
Representation	-3 787	-4 224
Telefon och porto	-9 113	-6 886
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-680	0
Medlems- och föreningsavgifter	0	-6 825
Bankkostnader	-14 225	-2 270
Summa övriga externa kostnader	-1 001 499	-1 042 842

Not 6 Personalkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Styrelsearvoden	-34 500	-34 500
Sammanträdesarvoden	-36 500	-33 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-25 996	-27 496
Sociala kostnader	-21 462	-20 136
Summa personalkostnader	-118 458	-115 632

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

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Avskrivning Byggnader	-351 676	-351 676
Avskrivning Markanläggningar	-78 300	-78 300
Avskrivningar tillkommande utgifter	-267 930	-268 554
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-697 906	-698 531

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	15 552
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	15 552

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	24 986	23 662
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	312	171
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	25 298	23 832

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-204 358	-248 513
Övriga räntekostnader	-158	0
Övriga finansiella kostnader	0	-1 425
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-204 516	-249 938

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Byggnader	18 973 942	18 973 942
Mark	6 561 010	6 561 010
Tillkommande utgifter	12 604 527	12 604 527
Markanläggning	2 610 008	2 610 008
	40 749 487	40 749 487
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	40 749 487	40 749 487

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-7 655 438	-7 303 761
Tillkommande utgifter	-4 256 152	-3 987 598
Markanläggningar	-1 487 700	-1 409 400
	-13 399 290	-12 700 759

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-351 676	-351 676
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-267 930	-268 554
Årets avskrivning markanläggningar	-78 300	-78 300
	-697 906	-698 530

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-14 097 196	-13 399 289
--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

26 652 290	27 350 196
-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	10 966 828	11 318 504
Mark	6 561 010	6 561 010
Tillkommande utgifter	8 080 445	8 348 375
Markanläggningar	1 044 007	1 122 307

Taxeringsvärden

Bostäder	71 000 000	71 000 000
Lokaler	2 683 000	2 683 000

Totalt taxeringsvärde

73 683 000	73 683 000
-------------------	-------------------

varav byggnader

<i>52 905 000</i>	<i>52 905 000</i>
-------------------	-------------------

varav mark

<i>20 778 000</i>	<i>20 778 000</i>
-------------------	-------------------

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	258 509	258 509
	258 509	258 509
Utrangeringar		
Inventarier och verktyg	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	258 509	258 509
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-258 509	-258 509
	-258 509	-258 509
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-258 509	-258 509
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-258 509	-258 509
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Andra långfristiga fordringar	162 000	162 000
Summa andra långfristiga fordringar	162 000	162 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	-91 652	1 148
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-91 652	1 148

Not 15 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	12 179	12 179
Andra kortfristiga fordringar	0	112 880
Summa övriga fordringar	12 179	125 059

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	16 391	16 394
Förutbetalda försäkringspremier	26 305	25 664
Förutbetalt förvaltningsarvode	83 361	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	126 057	42 058

Not 17 Kassa och bank

	2020-08-31	2019-08-31
Bankmedel	8 468 469	7 554 355
Transaktionskonto	1 602 686	871 420
Summa kassa och bank	10 071 155	8 425 776

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Inteckningslån	21 979 539	21 979 539
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-709 848	-709 848
Långfristig skuld vid årets slut	21 269 691	21 269 691

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,01%	2019-10-17	2 057 150,00	0,00	56 760,00	2 000 390,00
SBAB	0,69%	2019-11-12	1 567 411,00	0,00	38 000,00	1 529 411,00
SEB	1,15%	2021-03-28	2 848 940,00	0,00	64 760,00	2 784 180,00
SEB	1,15%	2021-03-28	2 977 571,00	0,00	69 244,00	2 908 327,00
SEB	1,15%	2021-03-28	2 977 571,00	0,00	69 244,00	2 908 327,00
SEB	0,91%	2021-06-28	2 746 000,00	0,00	218 000,00	2 528 000,00
SBAB	0,71%	2021-08-26	1 220 841,00	0,00	32 800,00	1 188 041,00
SBAB	0,71%	2021-08-26	1 373 900,00	0,00	31 200,00	1 342 700,00
SBAB	0,71%	2021-08-26	1 435 760,00	0,00	43 840,00	1 391 920,00
SBAB	0,76%	2023-08-09	3 484 243,00	0,00	86 000,00	3 398 243,00
Summa			22 689 387,00	0,00	709 848,00	21 979 539,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 709 848 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den lågfristiga skulden förfaller 2 839 392 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 18 430 299 kr förfaller efter 5 år.

Not 19 Leverantörsskulder

	2020-08-31	2019-08-31
Leverantörsskulder	0	68 046
Summa leverantörsskulder	0	68 046

Not 20 Skatteskulder

	2020-08-31	2019-08-31
Skatteskulder	28 636	18 867
Summa skatteskulder	28 636	18 867

Not 21 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	406 302	518 386
Skuld för moms	16 612	-1 342
Skuld sociala avgifter och skatter	1 285	1 278
Clearing	0	4 171
Summa övriga skulder	424 199	522 494

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna sociala avgifter	11 409	11 503
Upplupna räntekostnader	34 095	34 173
Upplupna elkostnader	18 794	11 294
Upplupna vattenavgifter	63 819	24 862
Upplupna värmekostnader	107 724	52 214
Upplupna kostnader för renhållning	0	26 321
Upplupna styrelsearvoden	65 000	68 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	42 500	0
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	70 258	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	429 373	425 466
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	842 973	653 835

Not Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckningar	24 913 000	24 913 000

Styrelsens underskrifter

Kalmar 2020-11-19

Ort och datum



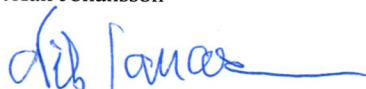
Tommy Freijdh



Stefan Johansson



Simon Sørensen

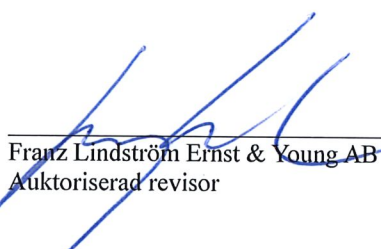


Nils Jonason

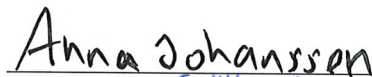


Patrik Winberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 / 12 -2020



Franz Lindström Ernst & Young AB
Auktoriserad revisor



~~Emil Bertilsson~~ Ersättare Anna Johansson
Förtroendevald revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Kalmarhus nr 21, org.nr 732400-3651

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Kalmarhus nr 21 för år 2019-09-01 - 2020-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Mitt 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. 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag 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.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen Brf Kalmarhus nr 21 för år 2019-09-01 - 2020-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kalmar den 23 december 2020

Fränz Lindström
Auktoriserad revisor

Emil Bertilsson Ersättare Anna Johansson
Förtroendevald revisor

Anna Johansson

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Arsavgift

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

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.

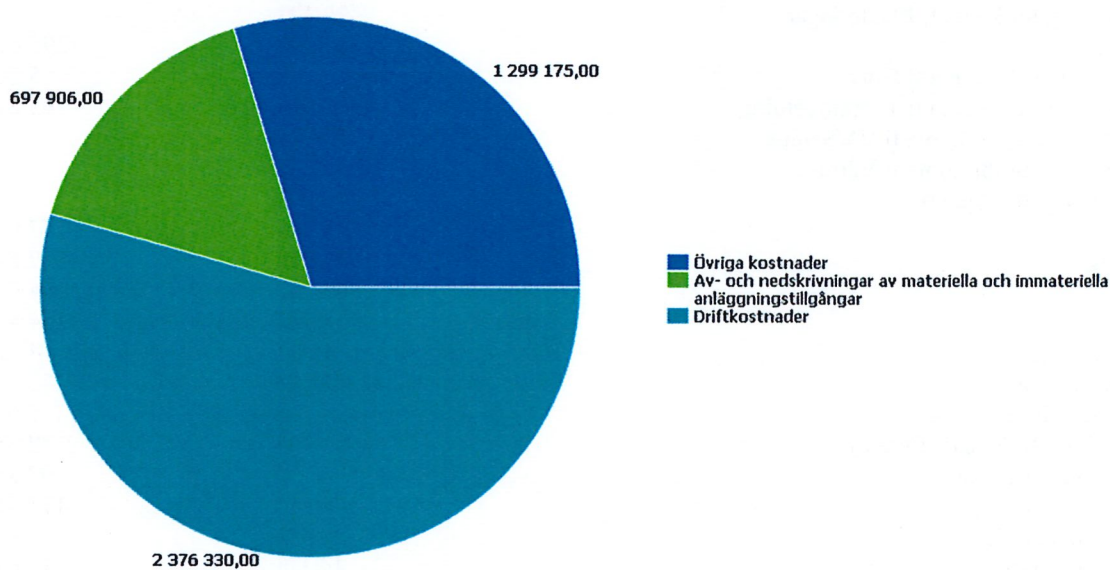
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

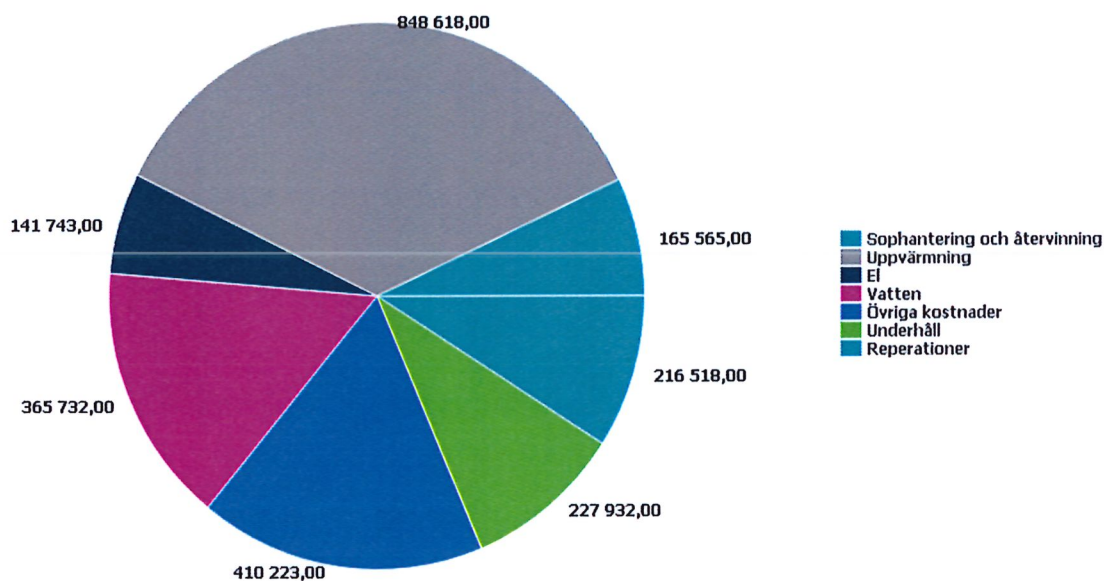
Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-08-31	2019-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 376 330	2 361 857
Övriga externa kostnader	1 001 499	1 042 842
Personalkostnader	118 458	115 632
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	697 906	698 531
Finansiella poster	179 218	210 554
Summa kostnader	4 373 411	4 429 416



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2019	2018
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	14 795	5 709
Rabatt/återbäring från RB	0	-14 400
Systematiskt brandskyddsarbete	4 233	2 095
Obligatoriska besiktningkostnader	42 500	0
Snö- och halkbekämpning	9 232	20 682
Rep utgift mtrl inköp markytor	4 766	0
Rep bostäder utg för köpta tj	4 978	39 145
Rep gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	26 902	0
Rep installationer utg för köpta tj	4 083	1 043
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	24 145	9 688
Rep install utg för köpta tj Ventilation	11 813	0
Rep install utg för köpta tj El	8 429	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	1 173	1 958
Rep huskropp utg för köpta tj	1 228	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	2 856	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	1 013	0
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	20 141	0
Vattenskador	104 992	295 674
UH gem utrym utg för köpta tj Golv	0	5 564
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	103 973	65 213
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	53 701	0
UH installationer utg för köpta tj Värme	51 250	0
UH Parkering utg för köpta tj	19 008	0
Fastighetsel	141 743	147 977
Uppvärmning	848 618	847 814
Vatten	365 732	354 003
Sophämtning	158 944	154 492
Extra sophämtning	6 621	4 971
Fastighetsförsäkring	78 275	73 690
Samfällighetsavgifter	0	1 083
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	53 945	52 587
Övriga fastighetskostnader	0	97 845
Fastighetsskatt	176 515	171 418
Förbrukningsinventarier	16 618	6 930
Förbrukningsmaterial	14 111	16 676
Summa driftkostnader	2 376 330	2 361 857



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2020-08-31	2019-08-31
BOA	7 322 kr/kvm	7 322 kr/kvm
Belopp i kr	2019	2018
Arrendeavgifter	0	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	7	7
Extra sophämtning	1	1
Fastighetsel	19	20
Fastighetsförsäkring	11	10
Fastighetsskatt	24	23
Förbrukningsinventarier	2	1
Förbrukningsmaterial	2	2
Obligatoriska besiktningkostnader	6	0
Rabatt/återbäring från RB	0	-2
Rep bostäder utg för köpta tj	1	5
Rep gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	4	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	0
Rep install utg för köpta tj El	1	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	3	1
Rep install utg för köpta tj Ventilation	2	0
Rep install utg för köpta tj Värme	0	0
Rep installationer utg för köpta tj	1	0
Rep lokaler utg för köpta tj Vitvaror	0	0
Rep markytor utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	0	0
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	3	0
Rep utgift mtrl inköp bostäder	0	0
Rep utgift mtrl inköp markytor	1	0
Samfällighetsavgifter	0	0
Snö- och halkbekämpning	1	3
Sophämtning	22	21
Systematiskt brandskyddsarbete	1	0
UH bostäder utg för köpta tj	0	0
UH gem utrym utg för köpta tj Golv	0	1
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	14	9
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	7	0
UH installationer utg för köpta tj Värme	7	0
UH Parkering utg för köpta tj	3	0
Uppvärmning	116	116
Vatten	50	48
Vattenskador	14	40
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	2	1
Övriga fastighetskostnader	0	13
Summa driftkostnader	324,55	322,57

RBF Kalmarhus nr 21

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Kalmarhus nr 21 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

