

Årsredovisning

2018-09-01 – 2019-08-31

RBF Kalmarhus nr 21
Org nr: 732400-3651



Kallelse till ordinarie föreningsstämma med Riksbyggen Bostadsrättsförening Kalmarhus nr 21

Datum Måndag den 24 februari 2020
Tid 19.00
Plats Föreningslokalen, Norrlidsvägen 140

Dagordning § 59 i stadgarna

- A) Stämmans öppnande
- B) Fastställande av röstlängd
- C) Val av stämмоordförande
- D) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- E) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet
- F) Val av rösträknare
- G) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- H) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- I) Framläggande av revisorernas berättelse
- J) Beslut om fastställelse av resultaträkning och balansräkning
- K) Beslut om resultatdisposition
- L) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- M) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- N) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- O) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- P) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- Q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- R) Val av valberedning
- S) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angivits i kallelsen
- T) Stämmans avslutande

Kaffe serveras efter stämman.

Välkomna!

Styrelsen

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Kalmarhus nr 21 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2018-09-01 till 2019-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Årets resultat visar ett överskott med 1 417 tkr innan avsättning gjorts till föreningens underhållsfond och innan ianspråktagande av underhållsfondens medel skett. Resultatet efter fondförändringen ger ett överskott på 158 tkr. Årets resultat är bättre än föregående år, vilket främst beror på lägre driftkostnader. Föreningen har under året haft större kostnader för reparationer och mindre kostnader för underhåll och vatten.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 355% till 436%.

I resultatet ingår avskrivningar med 699 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 116 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 275 m², vilket motsvarar 4 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

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

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 avloppsledningar 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 348 tkr och planerat underhåll för 71 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i maj 2019 och visar på ett underhållsbehov på 21 458 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 2 146 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 (i tkr)	
Beskrivning	Belopp
Tvättutrustning	65
Byte av golv i trapphus	6

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte värmekulvert	2020	Ej beslutat
Radiatorventiler	2021	Ej beslutat
Byte vattenledning	2022	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	2020
Nils Jonason	Vice ordförande	2021
Simon Sörensen	Sekreterare	2021
Linus Heimfors	Ledamot	2020
Anni Elbrink	Ledamot Riksbyggen	2020
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gunilla Nilsson	Suppleant	2020
Yvonne Finnman	Suppleant	2020
Jashar Gashi	Suppleant	2020
Stefan Johansson	Suppleant Riksbyggen	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Franz Lindström	Aukt. revisor Ernst & Young AB	2020
Emil Bertilsson	Förtroendevald revisor	2020
Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Carl Olsson		2020
Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Styrelsen		2020

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 128 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 126 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2013-10-01 då den höjdes med 4 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 4% från och med 2019-10-01.

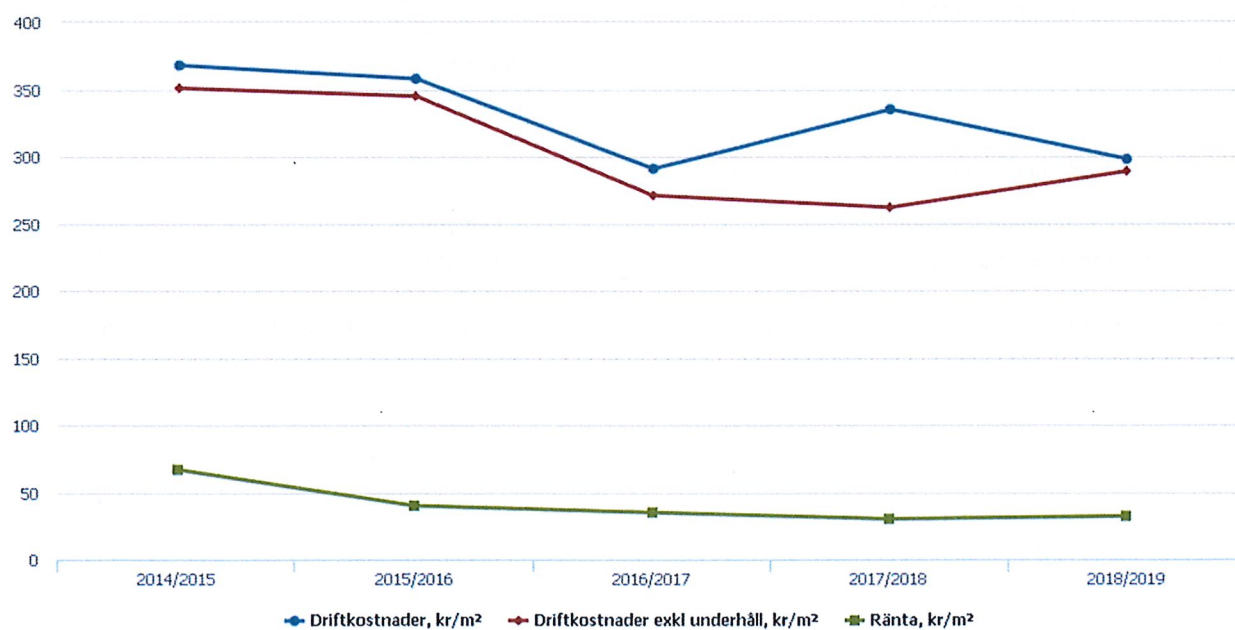
Årsavgiften för 2018/2019 uppgick i genomsnitt till 683 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	5 588	5 587	5 570	5 494	5 427
Resultat efter finansiella poster	1 417	1 073	1 460	1 245	867
Årets resultat	1 417	1 073	1 460	1 245	867
Resultat exklusive avskrivningar	2 116	1 798	2 185	1 970	1 593
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	786	468	935	910	573
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	159	168	158	134	129
Balansomslutning	36 106	35 328	34 894	34 161	30 143
Soliditet %	34	30	28	24	23
Likviditet %	436	355	304	240	362
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	683	683	683	683	683
Driftkostnader, kr/m ²	282	335	291	358	368
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	273	262	271	345	351
Ränta, kr/m ²	30	30	35	40	67
Underhållsfond, kr/m ²	1 327	1 203	1 069	894	763
Lån, kr/m ²	2 707	2 850	2 937	3 034	2 757
Genomsnittsränta %	1,10	1,00	1,10	1,08	2,34



Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	725 368			9 533 310	-595 622	1 073 221
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				327 600	-327 600	
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 073 221	-1 073 221
Reservering underhållsfond				1 330 000	-1 330 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-70 777	70 777	
Nya insatser och upplåtelseavgifter						
Överföring från uppskrivningsfonden						
Årets resultat						1 417 332
Vid årets slut	725 368	0	0	11 120 133	-1 109 224	1 417 332

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	150 000
Årets resultat	1 417 332
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 330 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	70 777
Summa	308 109

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	158 109
Att balansera i ny räkning	150 000

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 588 324	5 587 004
Övriga rörelseintäkter	Not 3	258 424	188 669
Summa rörelseintäkter		5 846 748	5 775 673
Rörelsekostnader			
Driftkostnader & övriga externa kostnader	Not 4,5	-3 404 699	-3 660 489
Personalkostnader	Not 6	-115 632	-115 486
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-698 531	-724 975
Summa rörelsekostnader		-4 218 862	-4 500 950
Rörelseresultat		1 627 886	1 274 724
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	15 552	15 120
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	23 832	18 747
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-249 938	-235 369
Summa finansiella poster		-210 554	-201 502
Resultat efter finansiella poster		1 417 332	1 073 221
Årets resultat		1 417 332	1 073 221

Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	27 350 196	28 048 727
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		27 350 196	28 048 727
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	162 000	162 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		162 000	162 000
Summa anläggningstillgångar		27 512 196	28 210 727
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	1 148	120
Övriga fordringar	Not 15	125 059	247 462
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	42 058	35 734
Summa kortfristiga fordringar		168 265	283 316
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	8 425 776	6 833 750
Summa kassa och bank		8 425 776	6 833 750
Summa omsättningstillgångar		8 594 041	7 117 066
Summa tillgångar		36 106 238	35 327 793

Balansräkning

Belopp i kr	2019-08-31	2018-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	725 368	725 368
Fond för yttre underhåll	11 120 132	9 533 310
Summa bundet eget kapital	11 845 500	10 258 678
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-1 109 223	-595 622
Årets resultat	1 417 332	1 073 221
Summa fritt eget kapital	308 109	477 600
Summa eget kapital	12 153 609	10 736 277
Skulder		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	21 979 539
Summa långfristiga skulder	21 979 539	22 584 075
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	Not 19	68 046
Skatteskulder	Not 20	18 867
Övriga skulder	Not 21	1 232 342
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	653 835
Summa kortfristiga skulder	1 973 089	2 007 441
Summa eget kapital och skulder	36 106 238	35 327 793

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

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Årsavgifter, bostäder	5 003 316	5 003 316
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-63 699	-63 699
Hyror, lokaler	414 648	409 228
Hyror, garage	114 000	112 300
Hyror, p-platser	144 125	144 875
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-18 816	-15 016
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-250	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-5 000	-4 000
Summa nettoomsättning	5 588 324	5 587 004

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Övriga avgifter	0	1 600
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	26 187	17 405
Inkasso	3 100	5 220
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	-4
Övriga rörelseintäkter	42 559	40 400
Försäkringsersättningar	186 577	124 048
Summa övriga rörelseintäkter	258 424	188 669

Not 4 Driftkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Underhåll	-70 777	-584 378
Reparationer	-347 509	-234 500
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-171 418	-158 845
Samfällighetsavgifter	-1 083	25 000
Försäkringspremier	-73 690	-66 025
Kabel- och digital-TV	-52 587	-51 434
Återbäring från Riksbyggen	14 400	11 250
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 095	0
Snö- och halkbekämpning	-20 682	-38 340
Statuskontroll	0	-1 081
Övriga fastighetskostnader	-97 845	0
Förbrukningsmaterial och inventarier	-23 606	-20 404
Vatten	-354 003	-395 370
Fastighetsel	-147 977	-135 625
Uppvärmning	-847 814	-843 018
Sophantering och återvinning	-159 463	-155 755
Fastighetsskötsel, extra debiterat	-5 709	-8 343
Summa driftkostnader	-2 361 857	-2 656 869

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Förvaltningsarvode	-969 570	-932 213
IT-kostnader	0	-1 485
Arvode, yrkesrevisor	-14 063	-13 688
Övriga förvaltningskostnader	-11 400	-15 557
Kreditupplysningar	-3 825	-3 150
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-23 779	-21 230
Representation	-4 224	0
Telefon och porto	-6 886	-6 152
Befarade förluster hyror/avgifter	0	-350
Medlems- och föreningsavgifter	-6 825	-7 020
Bankkostnader	-2 270	-2 775
Summa övriga externa kostnader	-1 042 842	-1 003 620

Not 6 Personalkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Styrelsearvoden	-34 500	-34 500
Sammanträdesarvoden	-33 500	-33 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-27 496	-24 996
Övriga kostnadsersättningar	0	-2 500
Sociala kostnader	-20 136	-20 490
Summa personalkostnader	-115 632	-115 486

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

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Avskrivning Byggnader	-351 676	-351 676
Avskrivning Markanläggningar	-78 300	-78 300
Avskrivningar Standardförbättringar	-268 554	-294 999
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-698 531	-724 975

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	15 552	15 120
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	15 552	15 120

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	23 662	18 223
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	171	524
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	23 832	18 747

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-248 513	-235 163
Övriga räntekostnader	0	-207
Övriga finansiella kostnader	-1 425	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-249 938	-235 369

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början		
Byggnader	18 973 942	18 973 942
Mark	6 561 010	6 561 010
Standardförbättringar	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	-7 303 762	-6 952 085
Standardförbättringar	-3 987 598	-3 692 600
Markanläggningar	-1 409 400	-1 331 100
	- 12 700 760	11 975 785
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-351 676	-351 676
Årets avskrivning standardförbättringar	-268 554	-294 999
Årets avskrivning markanläggningar	-78 300	-78 300
	- 698 530	- 724 975
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 13 399 290	- 12 700 760

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	11 318 504	11 670 181
Mark	6 561 010	6 561 010
Standardförbättringar	8 348 375	8 616 930
Markanläggningar	1 122 307	1 200 608

Taxeringsvärden

Bostäder	71 000 000	57 400 000
Lokaler	2 683 000	1 846 000

Totalt taxeringsvärde

73 683 000	59 246 000
<i>varav byggnader</i>	<i>52 905 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>20 778 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	258 509	267 623
	258 509	267 623
Utrangeringar		
Inventarier och verktyg	0	-9 114
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	- 9 114
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	258 509	258 509
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-258 509	-267 623
	- 258 509	- 267 623
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-258 509	-258 509
Återförda avskrivningar på utrangeringar	0	9 114
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

	2019-08-31	2018-08-31
324 st Kapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	162 000	162 000
Summa andra långfristiga fordringar	162 000	162 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	1 148	120
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	1 148	120

Not 15 Övriga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Skattekonto	12 179	12 182
Andra kortfristiga fordringar	112 880	235 280
Summa övriga fordringar	125 059	247 462

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna ränteintäkter	16 394	13 371
Förutbetalda försäkringspremier	25 664	22 363
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	42 058	35 734

Not 17 Kassa och bank

	2019-08-31	2018-08-31
Bankmedel	7 554 355	6 020 582
Transaktionskonto	871 420	813 168
Summa kassa och bank	8 425 776	6 833 750

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-08-31	2018-08-31
Inteckningslån	21 979 539	22 584 075
Långfristig skuld vid årets slut	21 963 349	22 584 075

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,36%	2019-03-06	3 029 504,00	-2 994 882,00	34 622,00	0,00
SBAB	1,36%	2019-03-06	3 029 504,00	-2 994 882,00	34 622,00	0,00
SBAB	1,36%	2019-04-23	2 897 510,00	-2 848 940,00	48 570,00	0,00
SBAB	1,24%	2019-06-03	2 909 500,00	-2 746 000,00	163 500,00	0,00
SBAB	1,24%	2019-10-17	2 113 910,00	0,00	56 760,00	2 057 150,00
SBAB	1,30%	2019-11-12	1 605 411,00	0,00	38 000,00	1 567 411,00
SBAB	0,80%	2020-08-26	1 253 641,00	0,00	32 800,00	1 220 841,00
SBAB	0,80%	2020-08-26	1 479 600,00	0,00	43 840,00	1 435 760,00
SEB	0,84%	2020-03-28	0,00	2 994 882,00	17 311,00	2 977 571,00
SEB	0,84%	2020-03-28	0,00	2 994 882,00	17 311,00	2 977 571,00
SEB	0,84%	2020-04-28	0,00	2 848 940,00	16 190,00	2 848 940,00
SEB	0,85%	2020-06-28	0,00	2 746 000,00	0,00	2 746 000,00
SBAB	0,80%	2020-08-26	1 405 100,00	0,00	31 200,00	1 373 900,00
SBAB	1,32%	2019-09-05	3 570 243,00	0,00	86 000,00	3 484 243,00
Summa			23 293 923,00	0,00	620 726,00	22 689 387,00

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 19 849 995 kr förfaller efter 5 år.

Not 19 Leverantörsskulder

	2019-08-31	2018-08-31
Leverantörsskulder	68 046	58 570
Summa leverantörsskulder	68 046	58 570

Not 20 Skatteskulder

	2019-08-31	2018-08-31
Skatteskulder	18 867	6 297
Summa skatteskulder	18 867	6 297

Not 21 Övriga skulder

	2019-08-31	2018-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	518 386	497 555
Skuld för moms	-1 342	-1 291
Skuld sociala avgifter och skatter	1 278	1 278
Clearing	4 171	12 301
Övriga kortfristiga låneskulder	709 848	709 848
Summa övriga skulder	1 232 342	1 219 691

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna sociala avgifter	11 503	13 188
Upplupna räntekostnader	34 173	29 516
Upplupna elkostnader	11 294	12 997
Upplupna vattenavgifter	24 862	59 541
Upplupna värmekostnader	52 214	51 329
Upplupna kostnader för renhållning	26 321	25 868
Upplupna styrelsearvoden	68 000	67 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	7 020
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	425 466	455 924
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	653 835	722 883

Ställda säkerheter

	2019-08-31	2018-08-31
Fastighetsinteckningar	24 913 000	24 913 000

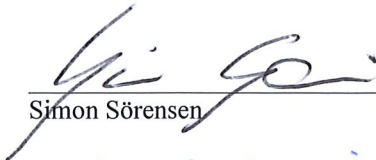
Styrelsens underskrifter

Kalmar 2019-11-14

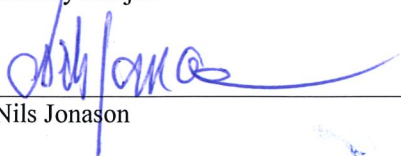
Ort och datum



Tommy Freijdh



Simon Sörensen



Nils Jonason

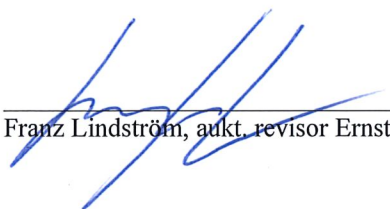


Anni Elbrink



Linus Heimfors

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5 / 12 2019



Franz Lindström, auktoriserad revisor Ernst & Young AB



Emil Bertilsson, föreningsvald revisor

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 2018-09-01 - 2019-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* 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 att utföra 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, förfalskning, 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 2018-09-01 - 2019-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

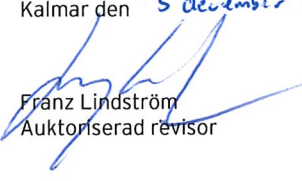
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Kalmar den 5 december 2019


Franz Lindström
Auktoriserad revisor


Emil Bertilsson
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad 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 förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

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

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per

lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

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

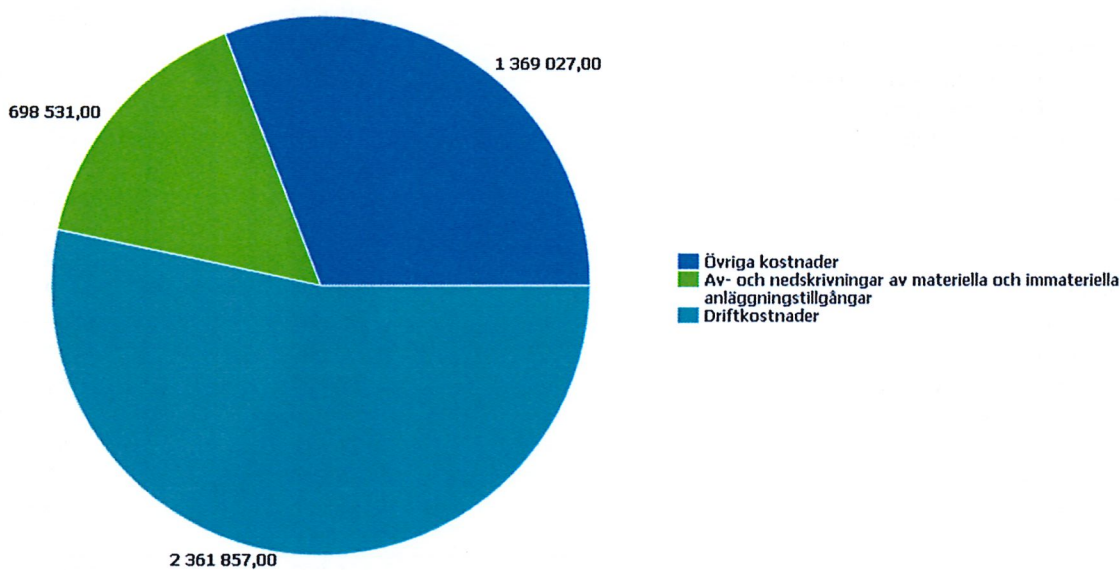
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

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

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

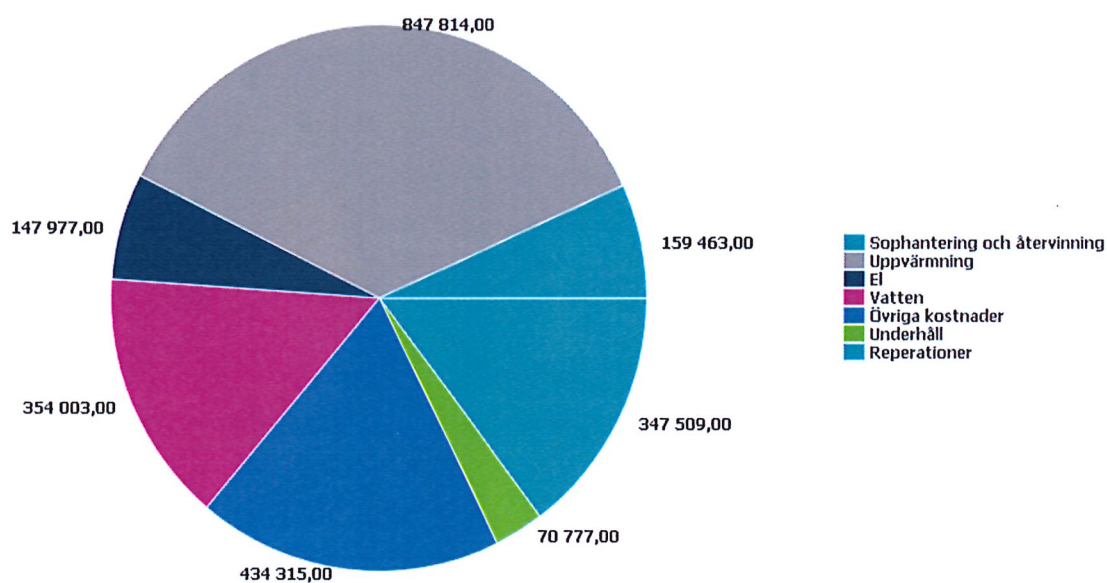
Nyckeltal

Belopp i SEK	2019-08-31	2018-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 361 857	2 656 869
Övriga externa kostnader	1 042 842	1 003 620
Personalkostnader	115 632	115 486
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	698 531	724 975
Finansiella poster	210 554	201 502
Summa kostnader	4 429 416	4 702 452



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2018/2019	2017/2018
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	5 709	8 343
Rabatt/återbäring från RB	-14 400	-11 250
Systematiskt brandskyddsarbete	2 095	0
Statuskontroll	0	1 081
Snö- och halkbekämpning	20 682	38 340
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	39 145	1 544
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	0	9 833
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	0	5 001
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	1 043	0
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	9 688	6 424
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	0	1 588
Rep Installationer köpta tjänster El	0	3 166
Rep Installationer köpta tjänster Låssystem	1 958	4 716
Rep Huskropp köpta tjänster Tak	0	4 514
Reparation, utgift för köpta tjänster, markytor	0	1 190
Vattenskador	295 674	196 523
UH Gem utrymmen köpta tjänster Golv	5 564	0
UH Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	65 213	0
UH Installationer köpta tjänster El	0	118 628
UH Huskropp köpta tjänster Tak	0	465 750
Fastighetsel	147 977	135 625
Uppvärmning	847 814	843 018
Vatten	354 003	395 370
Sophämtning	154 492	148 320
Extra sophämtning	4 971	7 435
Fastighetsförsäkring	73 690	66 025
Samfällighetsavgifter	1 083	-25 000
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	52 587	51 434
Övriga fastighetskostnader	97 845	0
Fastighetsskatt	171 418	158 845
Förbrukningsinventarier	6 930	3 522
Förbrukningsmaterial	16 676	16 883
Summa driftkostnader	2 361 857	2 656 869



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

