Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

2018-09-01 – 2019-08-31

RBF Kalmarhus nr 22
Org nr: 716404-3262

Riksbyggen

Kallelse

2020-01-07

Kallelse till ordinarie föreningsstämma med Riksbyggen Bostadsrättsförening Kalmarhus nr 22

Datum	Torsdagen den 20 februari 2020
Tid	18.00
Plats	Föreningslokalen, Norrlidsvägen 140

Dagordning § 59 i stadgarna

A) Stämmans öppnande
B) Fastställande av röstlängd
C) Val av stämmoordförande
D) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
E) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet
F) Val av rösträknare
G) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
H) Framläggande av styrelsens årsredovisning
I) Framläggande av revisorernas berättelse
J) Beslut om fastställelse av resultaträkning och balansräkning
K) Beslut om resultatdisposition
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

10052 1.0 1.0

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 4
Resultaträkning 10
Balansräkning 11
Noter 13

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Kalmarhus nr 22 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-09-01 till 2019-08-31

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

Verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Årets resultat visar ett överskott med 2 507 tkr innan avsättning gjorts till föreningens underhållsfond och innan ianspråktagande av underhållsfondens medel skett. Resultatet efter fondförändringen ger ett överskott med 293 tkr. Årets resultat är bättre än föregående år vilket främst beror på minskade driftskostnader.

Föreningen har under året haft mindre kostnader för underhåll och reparationer och större kostnader för el jämfört med föregående verksamhetsår.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 237 % till 327 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 791 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 298 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter
Föreningen äger fastigheten Täljstenen 2 i Kalmar Kommun. På fastigheten finns 15 byggnader med 132 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1980-81. Fastighetens adress är Norrlidsvägen 84-152 i Kalmar.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
12	60	40	20	132

Dessutom tillkommer:

Förråd	Garage	P-platser	Föreningslokal
71	58	101	1

Total tomtarea	40 350 m²
Total bostadsarea	9 618 m²
Total lokalarea	1 075 m²

Årets taxeringsvärde	127 565 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	80 890 000 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
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Energi
Kalmar Energi	El
Telia (fiberoptik)	Tv, bredband, telefoni
Kalmar NDC AB	Bredband (medlemmen får själv kontakta företaget)

Föreningen är delaktig i en samfällighet tillsammans med RBF Kalmarhus nr 20 och RBF Kalmarhus nr 21. Föreningens andel är 33 procent. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar avloppsledningar inom området som nyttjas av 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 198 tkr och planerat underhåll för 286 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i maj 2019 och visar på ett underhållsbehov på 8 203 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 820 tkr (77 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 500 tkr (234 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Flytspackelsanering nedre vån	1986-88
Bredbandsinstallation	2003
Ny lekplats	2009
Fiberinstallation	2012
Byte fönster och dörrar	2013
Bostäder	2016
Gemensamma utrymmen	2016
Markytor	2016
Byte av tak och fläktaggregat	2017-2018

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Byte handledare loftgångar	234
Tvättutrustning	52

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fasad	2020	Ej beslutat
Byte värmeväxlare	2020	Ej beslutat
Byte termostatventiler	2022	Ej beslutat
Sockel, puts	2022	Ej beslutat
Byte utebelysning	2022	Ej beslutat
Byte lekutrustning	2023	Ej beslutat
Byte dränledning	2025	Ej beslutat

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lennart Pettersson	Ordförande	2020
Christina Engström	Vice ordförande	2020
Agnetha Malmqvist	Sekreterare	2021
Birgitta Kling	Ledamot	2021
Susanne Pettersson	Ledamot Riksbyggen	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Timmy Aronsson	Suppleant	2020
Michael Karlsson	Suppleant	2020
Jörgen Larsson	Suppleant	2021
Dagny Axelsson	Suppleant	2020
Ulf Kling	Suppleant	2021
Anni Elbrink	Suppleant Riksbyggen	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Susanne Rylander	Förtroendevald revisor	2020
Franz Lindström, Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Susanne Rylander	2020
Ymke Mulder	2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksahetsåret har föreningen utfört statuskontroller i samtliga lägenheter för att förebygga skador.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 167 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 27 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 28 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 166 personer.

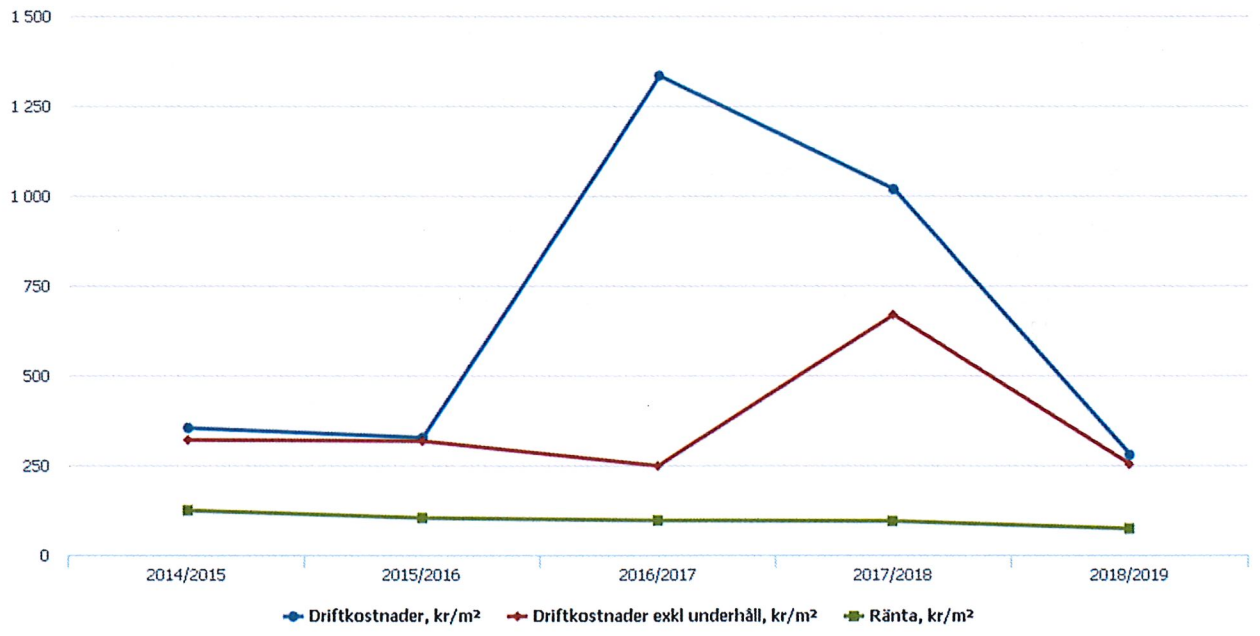
Föreningen ändrade årsavgiften senast 2018-10-01 då den höjdes med 2 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2018/2019 uppgick i genomsnitt till 833 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 19 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 16 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	8 431	8 277	8 277	8 256	8 064
Resultat efter finansiella poster	2 507	-4 555	-7 597	2 408	1 748
Årets resultat	2 507	-4 555	-7 597	2 408	1 748
Resultat exklusive avskrivningar	3 298	-3 812	-6 857	3 147	2 492
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	798	-6 312	-9 357	755	392
Avsättning till underhållsfond kr/m²	234	260	254	226	199
Balansomslutning	51 135	49 018	53 324	53 015	51 299
Soliditet %	5	0	4	18	14
Likviditet %	327	237	304	527	403
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	833	818	818	816	797
Driftkostnader, kr/m²	276	1 018	1 334	327	354
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	249	668	248	317	320
Ränta, kr/m²	73	94	96	103	124
Underhållsfond, kr/m²	207	0	70	810	594
Lån, kr/m²	4 383	4 870	5 029	3 915	3 982
Genomsnittsränta %	1,63	1,9	2,02	2,38	2,88



Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 059 884		2 500 000	0	1 068 458	-4 554 638
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut						
Disposition enl. årsstämmobeslut					-4 554 638	4 554 638
Reservering underhållsfond				2 500 000	-2 500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-286 012	286 012	
Nya insatser och upplåtelseavgifter						
Överföring från uppskrivningsfonden			-41 667		41 667	
Årets resultat						2 507 318
Vid årets slut	**1 059 884**		**2 458 333**	**2 213 988**	**-5 658 501**	**2 507 318**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-3 486 181
Överföring från uppskrivningsfond	41 667
Årets resultat	2 507 318
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	286 012
Summa	**-3 151 184**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	**- 3 151 184**

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	8 431 009	8 276 605
Övriga rörelseintäkter	Not 3	81 986	101 142
Summa rörelseintäkter		**8 512 995**	**8 377 747**
Rörelsekostnader			
Driftkostnader & övriga externa kostnader	Not 4,5	-4 294 794	-11 088 323
Personalkostnader	Not 6	-156 591	-200 303
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-791 098	-742 574
Summa rörelsekostnader		**-5 242 483**	**-12 031 199**
Rörelseresultat		**3 270 512**	**-3 653 452**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	6 336	6 336
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	16 883	16 478
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-786 413	-924 000
Summa finansiella poster		**-763 195**	**-901 186**
Resultat efter finansiella poster		**2 507 318**	**-4 554 638**
Årets resultat		**2 507 318**	**-4 554 638**

Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	43 062 211	43 840 685
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	110 469	123 094
Summa materiella anläggningstillgångar		**43 172 680**	**43 963 778**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	66 000	66 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**66 000**	**66 000**
Summa anläggningstillgångar		**43 238 680**	**44 029 778**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	0	26 548
Övriga fordringar	Not 15	4 079	4 284
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	355 362	37 332
Summa kortfristiga fordringar		**359 441**	**68 164**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	7 537 258	4 920 301
Summa kassa och bank		**7 537 258**	**4 920 301**
Summa omsättningstillgångar		**7 896 699**	**4 988 465**
Summa tillgångar		**51 135 379**	**49 018 243**

Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 059 884	1 059 884
Uppskrivningsfond		2 458 333	2 500 000
Fond för yttre underhåll		2 213 988	0
Summa bundet eget kapital		**5 732 205**	**3 559 884**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 658 502	1 068 458
Årets resultat		2 507 318	-4 554 638
Summa fritt eget kapital		**-3 151 184**	**-3 486 181**
Summa eget kapital		**2 581 021**	**73 703**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	46 138 142	46 839 737
Summa långfristiga skulder		**46 138 142**	**46 839 737**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	Not 19	532 054	111 833
Skatteskulder	Not 20	26 002	15 428
Övriga skulder	Not 21	874 750	879 414
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	983 410	1 098 128
Summa kortfristiga skulder		**2 416 216**	**2 104 803**
Summa eget kapital och skulder		**51 135 379**	**49 018 243**

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	75
Standardförbättringar	Linjär	61
Markinventarier	Linjär	20
Installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Årsavgifter, bostäder	8 008 334	7 864 212
Hyror, lokaler	73 500	73 725
Hyror, garage	218 400	218 075
Hyror, p-platser	153 000	152 875
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	-12 275	-17 872
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	-325	-2 977
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-13 125	-11 433
Elavgifter	3 500	0
Summa nettoomsättning	**8 431 009**	**8 276 605**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Gemensamhetslokal	8 500	9000
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	30 739	29 313
Fakturerade kostnader	4 020	1 980
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	0
Andrahandsuthyrningsavgift	38 726	39 590
Försäkringsersättningar	0	21 259
Summa övriga rörelseintäkter	**81 986**	**101 142**

Not 4 Driftkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Underhåll	-286 012	-3 368 457
Reparationer	-197 851	-4 128 058
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-207 414	-191 384
Arrendeavgifter	-2 226	-2 189
Samfällighetsavgifter	-1 083	25 000
Försäkringspremier	-93 307	-83 600
Kabel- och digital-TV	-93 652	-93 807
Återbäring från Riksbyggen	15 200	14 375
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 584	-7 884
Bevakningskostnader	0	-2 585
Snö- och halkbekämpning	-21 909	-69 373
Statuskontroll	-142 725	0
Förbrukningsmaterial och -inventarier	-46 966	-48 511
Vatten	-376 362	-400 182
Fastighetsel	-181 394	-160 819
Uppvärmning	-1 029 879	-1 038 810
Sophantering och återvinning	-203 763	-205 888
Fastighetsskötsel, extra debiterat	-74 311	-29 498
Summa driftkostnader	**-2 946 237**	**-9 791 670**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Förvaltningsarvode	-1 231 441	-1 184 608
IT- och telefonkostnader	-19 606	-21 472
Arvode, yrkesrevisorer	-13 188	-12 625
Övriga förvaltningskostnader	-13 665	-29 436
Inkasso, påminnelseavgifter	-2 475	-810
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-28 534	-31 837
Representation	-7 924	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-3 000
Befarade förluster hyror/avgifter	-20 533	-389
Medlems- och föreningsavgifter	-8 580	-8 580
Bankkostnader	-2 612	-3 895
Summa övriga externa kostnader	**-1 348 557**	**-1 296 653**

Not 6 Personalkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Styrelsearvoden	-69 000	-69 917
Sammanträdesarvoden	-39 500	-31 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-25 500	-31 500
Övriga personalkostnader	0	-32 000
Utbildning	0	-7 800
Sociala kostnader	-22 591	-28 086
Summa personalkostnader	**-156 591**	**-200 303**

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

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Avskrivning Byggnader	-458 167	-416 500
Avskrivning Markinventarier	-2 791	-2 791
Avskrivningar Standardförbättringar	-317 516	-320 127
Avskrivning Installationer	-12 625	-3 156
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-791 098**	**-742 574**

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	6 336	6 336
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	**6 336**	**6 336**

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	16 713	16 263
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	170	215
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**16 883**	**16 478**

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-770 598	-899 913
Övriga räntekostnader	-60	-452
Övriga finansiella kostnader	-15 755	-23 635
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**-786 413**	**-924 000**

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början		
Byggnader	33 320 000	33 320 000
Mark	6 680 700	6 680 700
Anslutningsavgifter	361 250	361 250
Standardförbättringar	14 517 421	14 517 421
Markinventarier	55 813	55 813
	54 935 184	**54 935 184**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**54 935 184**	**54 935 184**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-8 309 159	-7 892 659
Anslutningsavgifter	-361 250	-361 250
Standardförbättringar	-4 896 190	-4 576 063
Markinventarier	-27 901	-25 110
	- 13 594 500	**- 12 855 082**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-416 500	-416 500
Årets avskrivning standardförbättringar	-317 516	-320 127
Årets avskrivning markinventarier	-2 791	-2 791
	- 736 807	**- 739 418**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**- 14 331 307**	**- 13 594 500**
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar	2 500 000	
Årets uppskrivning	0	2 500 000
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-41 667	
	2 458 333	**2 500 000**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**43 062 210**	**43 840 684**
Varav		
Byggnader	27 052 674	27 510 841
Mark	6 680 700	6 680 700
Anslutningsavgifter	0	0
Standardförbättringar	9 303 715	9 621 231
Markinventarier	25 121	27 912
Taxeringsvärden		
Bostäder	125 000 000	79 400 000
Lokaler	2 565 000	1 490 000
Totalt taxeringsvärde	**127 565 000**	**80 890 000**
varav byggnader	*100 826 000*	*59 973 000*
varav mark	*26 739 000*	*20 917 000*

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	181 227	446 166
Installationer	126 250	
	307 477	**446 166**
Årets anskaffningar		
Installationer		126 250
	0	**126 250**
Utrangeringar		
Inventarier och verktyg	0	-264 939
Restvärde enligt plan vid årets slut	**0**	**- 264 939**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**307 477**	**307 477**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-181 227	-446 166
Installationer	-3 156	
	- 184 383	**- 446 166**
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering inventarier och verktyg - gjord avskrivning		264 939
	0	**264 939**
Årets avskrivningar		
Installationer	-12 625	-3 156
	- 12 625	**- 3 156**
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-181 227	-181 227
Installationer	-15 781	-3 156
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**- 197 008**	**- 184 383**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**110 469**	**123 094**
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	110 469	123 094

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Andra långfristiga fordringar	66 000	66 000
Summa andra långfristiga fordringar	**66 000**	**66 000**

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	26 548
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**0**	**26 548**

Not 15 Övriga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Skattekonto	4 079	4 284
Summa övriga fordringar	**4 079**	**4 284**

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna ränteintäkter	11 929	9 016
Förutbetalda försäkringspremier	32 495	28 316
Förbetalt förvaltningsarvode	310 938	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**355 362**	**37 332**

Not 17 Kassa och bank

	2019-08-31	2018-08-31
Företagskonto SBAB	5 860 253	3 846 453
Transaktionskonto Swedbank	1 677 006	1 073 848
Summa kassa och bank	**7 537 258**	**4 920 301**

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-08-31	2018-08-31
Inteckningslån	46 138 142	46 839 737
Långfristig skuld vid årets slut	**46 138 142**	**46 839 737**

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB		2019-03-18	4 074 660,00	-4 039 860,00	34 800,00	0,00
SBAB	1,58%	2019-06-27	2 426 803,00	-2 395 303,00	31 500,00	0,00
SBAB	1,78%	2019-12-13	4 725 000,00	0,00	50 000,00	4 675 000,00
SBAB	1,59%	2020-04-16	5 262 500,00	0,00	85 000,00	5 177 500,00
SBAB	1,58%	2020-09-18	2 767 795,00	0,00	79 000,00	2 688 795,00
SBAB	1,69%	2021-02-19	3 898 189,00	0,00	89 616,00	3 808 573,00
STADSHYPOTEK	1,19%	2021-03-30	3 686 350,00	0,00	0,00	3 686 350,00
SBAB	1,71%	2021-04-16	2 853 720,00	0,00	50 000,00	2 803 720,00
STADSHYPOTEK	1,39%	2022-04-30	3 736 071,00	0,00	0,00	3 736 071,00
SBAB	1,81%	2022-05-20	6 860 000,00	0,00	140 000,00	6 720 000,00
SWEDBANK	1,33%	2023-03-04	0,00	4 039 860,00	17 400,00	4 022 460,00
SBAB	1,69%	2023-06-08	3 634 937,00	0,00	72 812,00	3 562 125,00
SBAB	1,92%	2023-10-11	3 641 740,00	0,00	50 000,00	3 591 740,00
SWEDBANK	1,25%	2024-06-19	0,00	2 395 392,00	0,00	2 395 392,00
Summa			**47 567 765,00**	**89,00**	**700 128,00**	**46 867 726,00**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 729 584 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 918 336 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 43 949 390 kr förfaller efter 5 år.

Not 19 Leverantörsskulder

	2019-08-31	2018-08-31
Leverantörsskulder	532 054	111 833
Summa leverantörsskulder	**532 054**	**111 833**

Not 20 Skatteskulder

	2019-08-31	2018-08-31
Skatteskulder	26 002	15 428
Summa skatteskulder	**26 002**	**15 428**

Not 21 Övriga skulder

	2019-08-31	2018-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	142 040	142 040
Avräkning hyror och avgifter	2 917	2 917
Clearing	209	6 429
Övriga kortfristiga låneskulder	729 584	728 028
Summa övriga skulder	**874 750**	**879 414**

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna sociala avgifter	20 233	25 728
Upplupna räntekostnader	73 182	66 648
Upplupna elkostnader	15 085	11 728
Upplupna vattenavgifter	36 552	32 445
Upplupna värmekostnader	66 354	65 838
Upplupna styrelsearvoden	126 500	115 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	8 580
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	126 250
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	645 503	645 911
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**983 410**	**1 098 128**

Not Ställda säkerheter	**2019-08-31**	**2018-08-31**
Fastighetsinteckningar	48 652 000	48 652 000

Styrelsens underskrifter

Kalmar 2019-12-11

Ort och datum

Lennart Pettersson

Agnetha Malmqvist

Christina Engström

Susanne Pettersson

Birgitta Kling

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 / 12 2019

Franz Lindström, aukt. revisor Ernst & Young AB

Susanne Rylander, föreningsvald revisor

Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Kalmarhus nr 22 org.nr 716404-3262

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Kalmarhus nr 22 för år 2018-09-01 - 2019-08-31.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

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

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

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

De Förtroendevalda revisorernas ansvar

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

Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggens Brf Kalmarhus nr 22 för år 2018-09-01 - 2019-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 23 december 2019

Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Susanne Rylander
Förtroendevald revisor

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Likviditet
Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex 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 skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

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

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

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

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

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

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

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.
För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.
Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan
Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.
Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

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

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

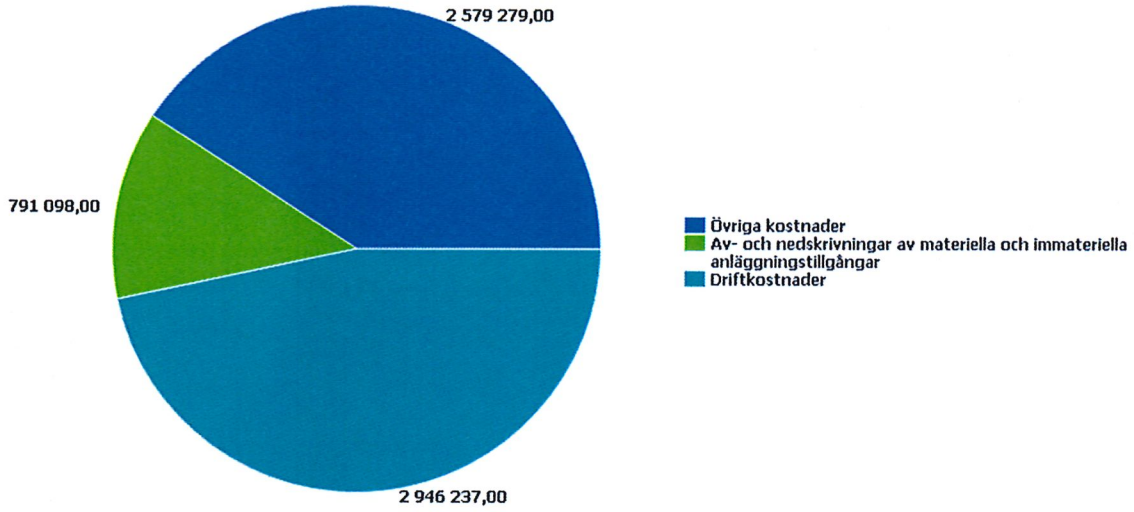
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

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

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

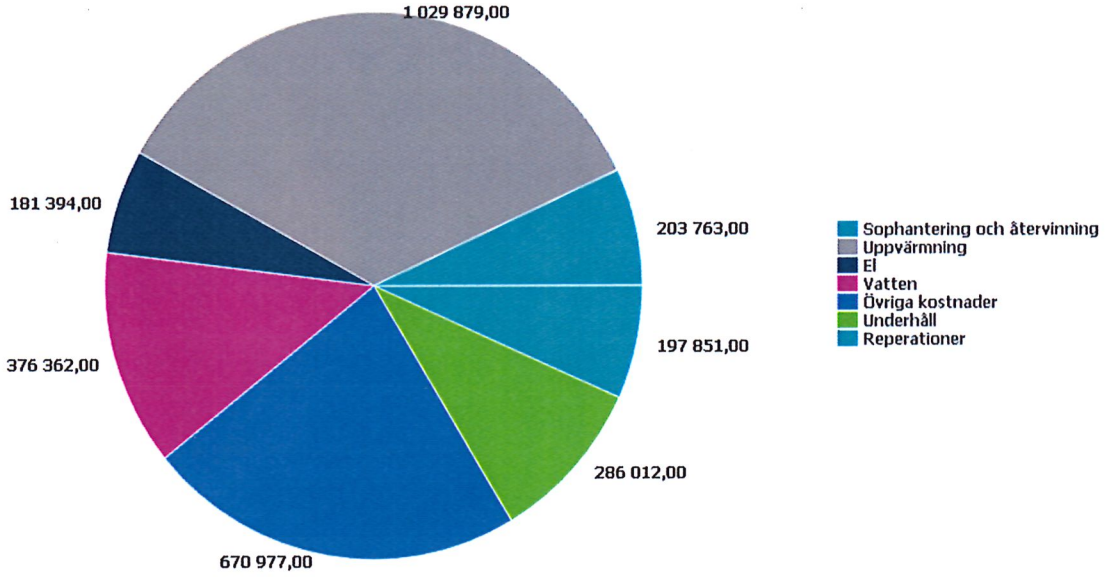
Nyckeltal

Belopp i SEK	2019-08-31	2018-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 946 237	9 791 670
Övriga externa kostnader	1 348 557	1 296 653
Personalkostnader	156 591	200 303
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	791 098	742 574
Finansiella poster	763 195	901 186
Summa kostnader	**6 005 667**	**12 932 385**



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2018/2019	2017/2018
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	74 311	29 498
Rabatt/återbäring från RB	-15 200	-14 375
Systematiskt brandskyddsarbete	2 584	7 884
Statuskontroll	142 725	0
Bevakningskostnader, jour	0	2 585
Snö- och halkbekämpning	21 909	69 373
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	37 112	27 206
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	0	600
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	12 304	18 515
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	3 690	0
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	30 965	23 258
Rep Installationer köpta tjänster Värme	3 306	0
Rep Installationer köpta tjänster El	10 553	7 500
Rep Installationer köpta tjänster Låssystem	11 428	8 971
Reparation, utgift för köpta tjänster, huskropp	0	381
Rep Huskropp köpta tjänster Tak	0	3 896 543
Rep Huskropp köpta tjänster Balkonger	23 348	0
Rep Huskropp köpta tjänster Dörrar & Portar	0	1 926
Reparation, utgift för köpta tjänster, markytor	19 063	0
Rep Markytor köpta tjänster Gräsytor	0	1 500
Reparation, utgift för köpta tjänster, garage &p-platser	2 586	1 456
Övriga Reparationer	1 409	0
Vattenskador	42 087	140 202
Underhåll, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	234 225	0
UH Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	51 787	0
UH Huskropp köpta tjänster Tak	0	3 368 457
Fastighetsel	181 394	160 819
Uppvärmning	1 029 879	1 038 810
Vatten	376 362	400 182
Sophämtning	195 529	198 442
Extra sophämtning	8 234	7 446
Fastighetsförsäkring	93 307	83 600
Arrendeavgifter	2 226	2 189
Samfällighetsavgifter	1 083	-25 000
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	93 652	93 807
Fastighetsskatt	207 414	191 384
Förbrukningsinventarier	19 900	0
Förbrukningsmaterial	27 066	48 511
Summa driftkostnader	**2 946 237**	**9 791 670**



RBF Kalmarhus nr 22

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Kalmarhus nr 22 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

Riksbyggen
Rum för hela livet