
Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RBF Kalmarhus nr 30
Org nr: 716404-4930



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Kalmarhus nr 30 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 till 2020-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-01-27. Nuvarande stadgar registrerades i juni 2018.

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Årets resultat efter i anspråkande av underhållsfonden är 111 497 kr och föreslås balansera i ny räkning. Underhållskostnaderna i föreningen har en stor avvikelse mellan åren 2019 (159 264 kr) och 2020 (719 231 kr). Dessa kostnader täcks genom att den så kallade underhållsfonden används.

I resultatdispositionen för 2020 föreslås en avsättning till underhållsfonden med 589 000 kr. Då kostnaderna varit högre under 2020 har vi använt 130 231 kr från tidigare sparat utrymme. Resultatet före i anspråkande av underhållsfonden är -117 839 kr. Vid den utvändiga målningen 2020 visade det sig att panelen på vissa ytor var i väldigt dåligt skick och vi var tvungna att byta den. Därav den högre kostnaden. I övrigt är driftskostnaderna på samma nivå som året innan.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 379 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 261 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens likviditet har förändrats från 348 % till 309 %. Med en ny redovisning (enligt RevU-18) skall de lån som skall skrivas om nästa år (2021) inte räknas med i likviditeten. Hela lånet räknas som kortfristig skuld trots att det inte ska amorteras i sin helhet. Likviditeten blir med det nya beräkningssättet 52 %.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Bagaren 20 i Kalmar kommun. På fastigheten finns 8 byggnader med 32 lägenheter uppförda. Inflyttning skedde 1992. Fastighetens adress är Södra Långgatan 63-67, Storgatan 62 och Proviantsgatan 6-12.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.kv.	1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	3,5 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
1	1	17	5	7	1	32

Dessutom tillkommer:

Garage	MC-platser	Lokaler
14	1	1

Total tomtarea	2 538 m ²
Bostäder bostadsrätt	2 305 m ²
Lokaler hyresrätt	33 m ²
Total lokalarea	33 m ²
Årets taxeringsvärde	44 937 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	44 937 000 kr

Riksbyggens kontor i Kalmar 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
Fastighetservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Hisservice	Kone AB
Kabel-TV	Telia via fiberkabel
El	Kalmar Energi
El	Kalmarsund vind ek förening
Service av garageport	PA Portteknik

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 46 tkr och planerat underhåll för 719 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i oktober 2020 och visar på ett underhållsbehov på 611 tkr per år för de närmaste 9 åren, vilket motsvarar 265 kr/m². Avsättning för verksamhetsåret har skett med 256 kr/m².

Under verksamhetsåret, mars 2020, har föreningen upprättad sin Energideklaration. (Energideklarationen är ett dokument med bland annat uppgifter om hur mycket energi som används i ett hus och gäller i 10 år).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Ombyggn. av 2 st yttertrappor	2011
Renovering av gårdshus	2011–2013
Huskropp utvändigt	2014
Gemensamma utrymmen och huskropp utvändigt	2016
Bostäder	2017
Installationer	2017
Huskropp utvändigt	2017
Ombyggnad av styr i Undercentral	2019
Anläggning dagvattenledning	2019

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Målning hängrännor & stuprör	31 607
Målning fasad & panelbyte	687 624

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte värmeväxlare	2021	Ej beslutat
Byte betongplattor	2021	Ej beslutat
Renovering hydrauldrivenhet hiss	2022	Ej beslutat
Fönster	2024	Ej beslutat
Takbyte	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
Michael Johansson	Ordförande	2022
Johan Gustafsson	Vice ordförande	2021
Thomas Pettersson	Sekreterare	2021
Ulf Åkerlind	Ledamot	2022
Caroline Röhl	Ledamot	2021
Mjellma Neziri	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Carina Axelsson	Suppleant	2021
Susanne Lennartsson	Suppleant	2022
Hans Olsson	Riksbyggen Suppleant	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Waine Danielsson	Förtroendevald revisor	2021
Franz Lindström	Auktoriserad revisor	2021

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Åke Petersson	2021

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Madeleine Rosengren	2021
Lars-Erik Karlsson	2021

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året beslöt styrelsen om att hålla årstämman gällande verksamhetsår 2019 via poströstning. Detta på grund av pågående corona-pandemin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 46 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 45 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2013-01-01 då den höjdes med 2 %.

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

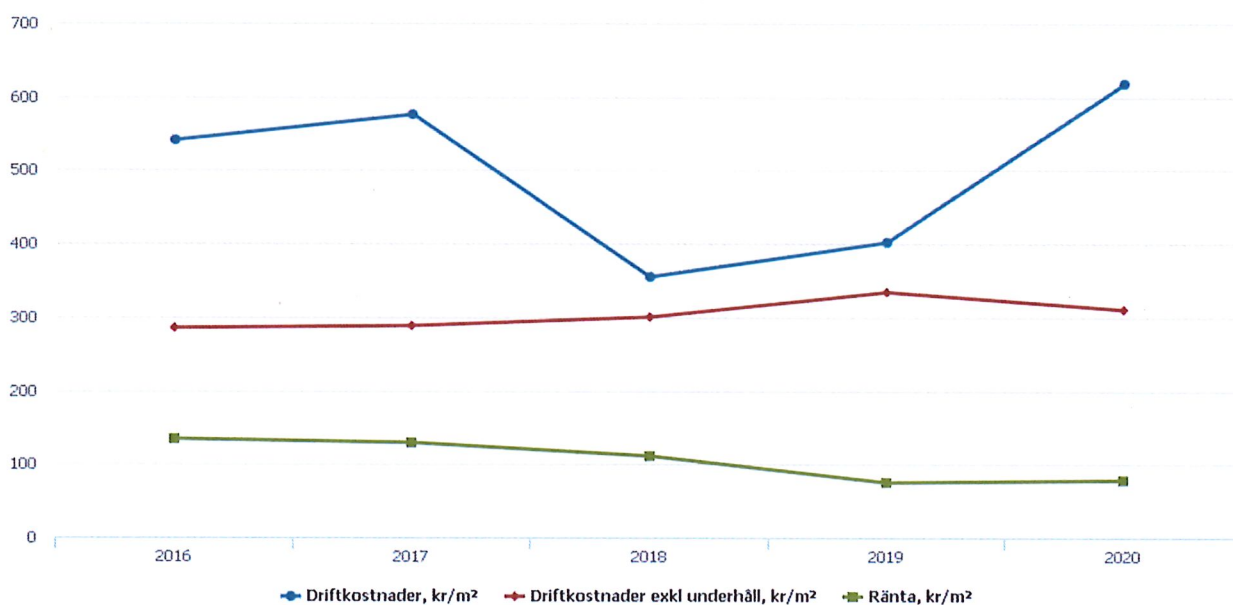
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 924 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 212	2 212	2 206	2 189	2 189
Resultat efter finansiella poster	-117	442	441	-93	-42
Årets resultat	-117	442	441	-93	-42
Resultat exklusive avskrivningar	261	801	801	267	318
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-328	237	237	-313	-232
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	252	241	241	248	235
Balansomslutning	19 315	19 611	19 658	21 297	21 650
Soliditet %	43	42	40	35	35
Likviditet inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	309	348	278	429	397
Likviditet exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår % *	52	-	-	-	-
Avgifts- och hyresbortfall %	0	0	0	0	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	924	924	924	924	924
Driftkostnader, kr/m ²	618	402	355	576	541
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	310	334	300	288	285
Ränta, kr/m ²	78	75	111	129	134
Underhållsfond, kr/m ²	1 018	1 074	901	714	754
Lån, kr/m ²	3 360	4 682	4 879	5 743	5 845
Genomsnittsränta %	1,67	1,57	2,10	2,26	2,20

*Nytt nyckeltal



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78,6 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	4 904 207	815 787	2 510 272	-342 570	441 654
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut					
Disposition enl. årsstämmobeslut				441 654	-441 654
Reservering underhållsfond			589 000	-589 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-719 231	719 231	
Årets resultat					-117 839
Vid årets slut	4 904 207	815 787	2 380 041	229 315	-117 839

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	99 085
Årets resultat	-117 839
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-589 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	719 231
Summa	111 477

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 111 477

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 212 068	2 211 973
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 727	20 544
Summa rörelseintäkter		2 217 795	2 232 517
Rörelsekostnader			
Driftskostnader & övriga externa kostnader	Not 4,5	-1 696 822	-1 196 073
Personalkostnader	Not 6	-81 884	-64 253
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-378 863	-359 671
Summa rörelsekostnader		-2 157 568	-1 619 997
Rörelseresultat		60 227	612 520
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	1 536
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	3 656	3 532
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-181 722	-175 933
Summa finansiella poster		-178 066	-170 865
Resultat efter finansiella poster		-117 839	441 654
Årets resultat		-117 839	441 654

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	17 242 050	17 601 722
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	124 746	0
Summa materiella anläggningstillgångar		17 366 797	17 601 722
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	126 910	126 910
Andra långfristiga fordringar	Not 14	16 000	16 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		142 910	142 910
Summa anläggningstillgångar		17 509 707	17 744 632
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	1	0
Övriga fordringar	Not 16	16 941	16 941
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	35 017	33 936
Summa kortfristiga fordringar		51 959	50 877
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	1 754 105	1 815 989
Summa kassa och bank		1 754 105	1 815 989
Summa omsättningstillgångar		1 806 064	1 866 866
Summa tillgångar		19 315 770	19 611 498

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 719 994	5 719 994
Fond för yttre underhåll		2 380 042	2 510 272
Summa bundet eget kapital		8 100 036	8 230 266
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		229 315	-342 570
Årets resultat		-117 839	441 654
Summa fritt eget kapital		111 476	99 084
Summa eget kapital		8 211 512	8 329 351
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	7 655 665	10 745 665
Summa långfristiga skulder		7 655 665	10 745 665
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	200 000	200 000
Leverantörsskulder	Not 20	15 470	26 440
Skatteskulder	Not 21	8 330	5 830
Lån med villkorsändringsdag under år 2021	Not 22	2 865 000	0
Övriga skulder	Not 22	62 334	91 538
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	297 460	212 674
Summa kortfristiga skulder		3 448 594	536 482
Summa eget kapital och skulder		19 315 771	19 611 498

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

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	100
Tillkommande utgifter	Linjär	50
Installationer	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 129 748	2 129 748
Hyror, garage	82 320	82 320
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-95
Summa nettoomsättning	2 212 068	2 211 973

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	4 952	4 176
Fakturerade kostnader	360	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-6
Övriga rörelseintäkter	420	300
Försäkringsersättningar	0	15 894
Summa övriga rörelseintäkter	5 727	20 544

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll, målning	-719 231	-159 264
Reparationer	-45 875	-157 537
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-73 681	-71 181
Försäkringspremier	-17 521	-17 093
Kabel- och digital-TV	-90 721	-90 796
Återbäring från Riksbyggen	0	4 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-572	-556
Serviceavtal	-3 815	-30 914
Obligatoriska besiktningar, Energideklaration	-71 330	-23 693
Snö- och halkbekämpning	-1 688	-1 688
Förbrukningsinventarier	-22 581	-5 271
Fordons- och maskinkostnader	-135	0
Vatten	-82 895	-69 854
Fastighetsel	-42 212	-42 117
Uppvärmning	-220 291	-223 208
Sophantering och återvinning	-47 567	-49 349
Förvaltningsarvode drift	-4 556	-556
Summa driftskostnader	-1 444 672	-939 076

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-219 364	-216 250
Arvode, yrkesrevisorer	-11 375	-11 000
Övriga förvaltningskostnader	-8 550	-14 486
Kreditupplysningar	-450	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 670	-4 186
Kontorsmateriel	0	-1 357
Telefon och porto	-5 191	-3 846
Medlems- och föreningsavgifter	0	-2 080
Köpta tjänster	0	-2 018
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Summa övriga externa kostnader	-252 150	-256 997

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Styrelsearvoden	-28 500	-22 000
Sammanträdesarvoden	-27 000	-18 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-8 500	-8 500
Övriga personalkostnader	0	-600
Sociala kostnader	-17 884	-14 653
Summa personalkostnader	-81 884	-64 253

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

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-318 976	-318 976
Avskrivningar tillkommande utgifter	-40 695	-40 695
Avskrivning Installationer, port	-19 192	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-378 863	-359 671

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag *	0	1 536
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	1 536

*Ingen utdelning för verksamhetsår 2020 p.g.a. corona-pandemin

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	47	46
Övriga ränteintäkter, SBAB	3 609	3 486
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 656	3 532

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-181 722	-175 933
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-181 722	-175 933

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	39 367 000	39 367 000
Mark	1 700 000	1 700 000
Tillkommande utgifter	2 034 742	2 034 742
	43 101 742	43 101 742
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	43 101 742	43 101 742

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-10 974 797	-10 655 821
Tillkommande utgifter	-670 757	-630 062
	-11 645 554	-11 285 883

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-318 976	-318 976
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-40 695	-40 695
	-359 671	-359 671

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**Akkumulerade upp- och nedskrivningar**

Ingående nedskrivningar	-13 854 466	-13 854 466
	-13 854 466	-13 854 466

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	14 218 760	14 537 736
Mark	1 700 000	1 700 000
Tillkommande utgifter	1 323 290	1 363 985

Taxeringsvärden

Bostäder	30 819 000	30 819 000
Lokaler	456 000	456 000
Småhus	13 662 000	13 662 000

Totalt taxeringsvärde

Totalt taxeringsvärde	44 937 000	44 937 000
<i>varav byggnader</i>	<i>26 771 000</i>	<i>26 771 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>18 166 000</i>	<i>18 166 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	25 592	25 592
Installationer	143 938	0
	169 530	25 592
Utrangeringar		
Inventarier och verktyg	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	169 530	25 592
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg		
Installationer	-25 592	-25 592
	-25 592	-25 592
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering inventarier och verktyg - gjord avskrivning	0	0
	0	0
Årets avskrivningar		
Installationer, port	19 192	0
	19 192	0
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-25 592	-25 592
Installationer	-19 192	
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-44 784	-25 592
Restvärde enligt plan vid årets slut	124 746	0
Varav		
Installationer	124 746	0

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Andelar i Kalmarsund Vind	126 910	126 910
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	126 910	126 910

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
32 st Kapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	16 000	16 000
Summa andra långfristiga fordringar	16 000	16 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	1	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	1	0

Not 16 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	16 941	16 941
Summa övriga fordringar	16 941	16 941

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	20 061	17 521
Förutbetald kabel-tv-avgift	14 956	15 133
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	1 282
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35 017	33 936

Not 18 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	3 000	3 000
Bankmedel	1 522 053	1 018 610
Transaktionskonto	229 051	794 379
Summa kassa och bank	1 754 105	1 815 989

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	10 720 665	10 945 665
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 865 000	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-200 000	-200 000
Långfristig skuld vid årets slut	7 655 665	10 745 665

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,23%	2027-06-12	4 105 665,00	0,00	100 000,00	4 005 665,00
STADSHYPOTEK	1,65%	2021-06-30	2 865 000,00	0,00	0,00	2 865 000,00
STADSHYPOTEK	1,29%	2023-06-30	3 950 000,00	0,00	100 000,00	3 850 000,00
Summa			10 920 665,00	0,00	200 000,00	10 720 665,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 200 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 800 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 9 720 665 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra ett lån som därför klassificeras som kortfristig skuld.

Not 20 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	15 470	26 440
Summa leverantörsskulder	15 470	26 440

Not 21 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	8 330	5 830
Summa skatteskulder	8 330	5 830

Not 22 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	55 424	55 424
Kortfristiga låneskulder	2 865 000	0
Skuld sociala avgifter och skatter	0	29 203
Clearing	6 910	6 910
Summa övriga skulder	2 927 334	91 538

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	16 272	0
Upplupna räntekostnader	4 106	5 953
Upplupna elkostnader	3 544	4 279
Upplupna vattenavgifter	7 000	6 464
Upplupna värmekostnader	25 453	26 056
Upplupna styrelsearvoden	55 500	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 247	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	184 339	169 922
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	297 460	212 674

Not 24 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	33 352 000	33 352 000

Styrelsens underskrifter

Kalmar 2021-03-29

Ort och datum



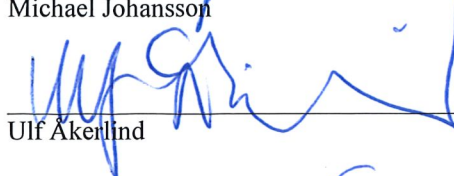
Thomas Pettersson



Michael Johansson



Johan Gustafsson



Ulf Åkerlind

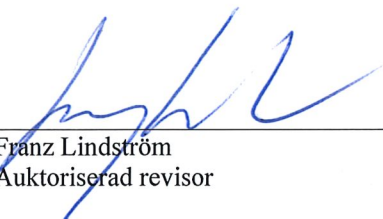


Caroline Röhl

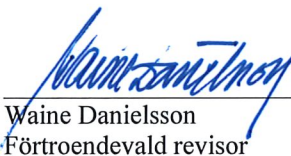


Mjellma Neziri

Vår revisionsberättelse har lämnats 24 - 4 /2021



Franz Lindström
Auktoriserad revisor



Waine Danielsson
Förtroendevald revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Kalmarhus 30 org.nr 716404-4930

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Kalmarhus 30 för år 2020-01-01 - 2020-12-31.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

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

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

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

De Förtroendevalda revisorernas ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggens Brf Kalmarhus 30 för år 2020-01-01 - 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande 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 24 april 2021

Ernst & Young AB


Franz Lindström
Auktoriserad revisor


Waine Danielsson
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 förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

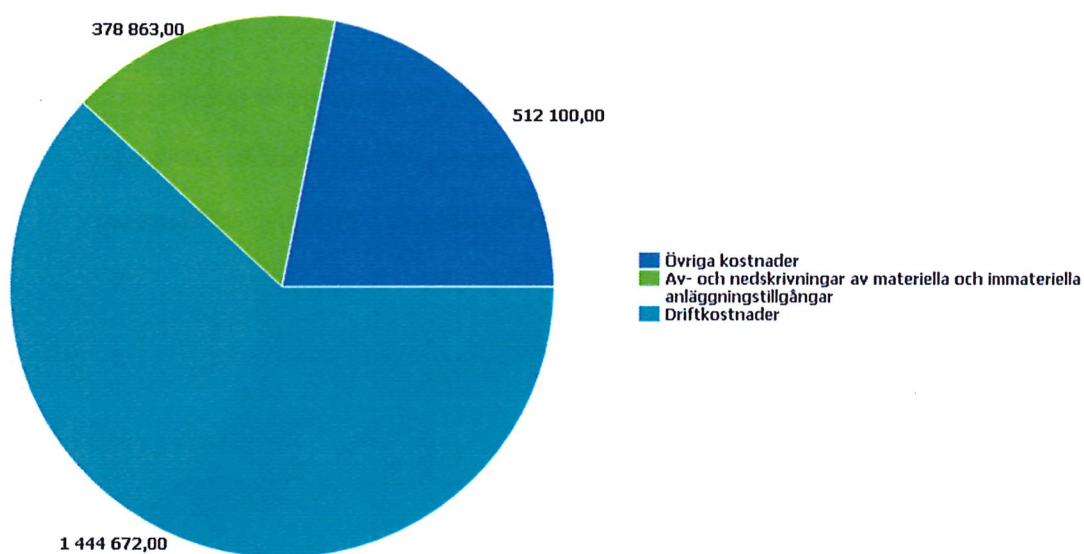
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

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

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

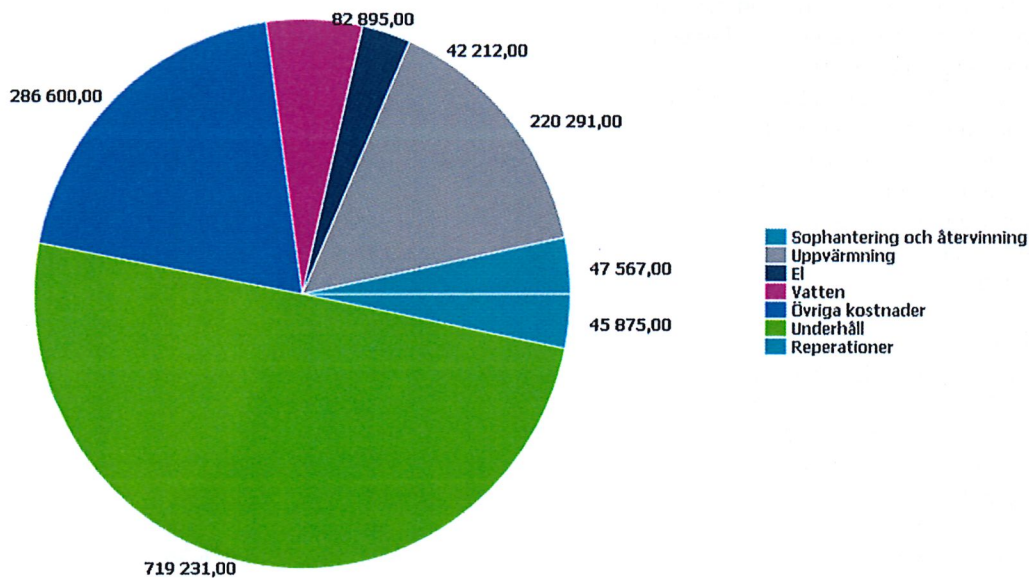
Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-12-31	2019-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 444 672	939 076
Övriga externa kostnader	252 150	256 997
Personalkostnader	81 884	64 253
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	378 863	359 671
Finansiella poster	178 066	170 865
Summa kostnader	2 335 634	1 790 863



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2020	2019
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	4 556	556
Rabatt/återbäring från RB	0	-4 000
Systematiskt brandskyddsarbete	572	556
Serviceavtal	3 815	30 914
Obligatoriska besiktningkostnader	34 073	3 464
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	20 229
Hissbesiktning	37 257	0
Snö- och halkbekämpning	1 688	1 688
Rep utgift mtrl inköp garage&p-platser	931	0
Rep bostäder utg för köpta tj	2 619	10 308
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	1 144	556
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	15 853	2 500
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	4 604	813
Rep install utg för köpta tj Ventilation	7 816	21 779
Rep install utg för köpta tj El	5 367	4 823
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	2 764
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	0	5 690
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	7 541	3 609
Rep markytor utg för köpta tj	0	1 732
Rep markytor utg för köpta tj Markinventarier	0	5 446
Vattenskador	0	97 518
UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering	280 106	0
UH installationer utg för köpta tj	0	37 500
UH huskropp utg för köpta tj	31 608	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	407 517	0
UH Markytor utg för köpta tj	0	121 764
Fastighetsel	42 212	42 117
Uppvärmning	220 291	223 208
Vatten	82 895	69 854
Sophämtning	47 567	48 049
Extra sophämtning	0	1 300
Fastighetsförsäkring	17 521	17 093
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	90 721	90 796
Fastighetsskatt	73 681	71 181
Förbrukningsinventarier	17 731	199
Förbrukningsmaterial	4 850	5 072
Övriga kostnader för transportmedel	135	0
Summa driftkostnader	1 444 672	939 076



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2020-12-31	2019-12-31
BOA	2 305 kr/kvm	2 305 kr/kvm
Belopp i kr	2020	2019
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	39	39
Extra sophämtning	0	1
Fastighetsel	18	18
Fastighetsförsäkring	8	7
Fastighetsskatt	32	31
Fjärrvärme	0	0
Förbrukningsinventarier	8	0
Förbrukningsmaterial	2	2
Hissbesiktning	16	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	9
Obligatoriska besiktningkostnader	15	2
Rabatt/återbäring från RB	0	-2
Rep bostäder utg för köpta tj	1	4
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	0	0
Rep gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	7	1
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	3	2
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	0	2
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	1
Rep install utg för köpta tj El	2	2
Rep install utg för köpta tj Hissar	0	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	2	0
Rep install utg för köpta tj Ventilation	3	9
Rep installationer utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj	0	1
Rep markytor utg för köpta tj Markinventarier	0	2
Rep utgift mtrl inköp garage&p-platser	0	0
Serviceavtal	2	13
Snö- och halkbekämpning	1	1
Sophämtning	21	21
Systematiskt brandskyddsarbete	0	0
Trädgårdsskötsel extra debiterat	0	0
UH bostäder utg för köpta tj	0	0
UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering	122	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	0
UH huskropp utg för köpta tj	14	0
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	177	0
UH installationer utg för köpta tj	0	16
UH installationer utg för köpta tj Värme	0	0
UH Markytor utg för köpta tj	0	53
Underhåll Övrigt	0	0
Uppvärmning	96	97
Vatten	36	30
Vattenskador	0	42
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	2	0
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	0	0
Övriga förbrukningsinventarier/material	0	0
Övriga kostnader för transportmedel	0	0
Övriga Reparationer	0	0
Summa driftkostnader	626,76	407,41

RBF Kalmarhus nr 30

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Kalmarhus nr 30 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

