

Årsredovisning

2019-09-01 – 2020-08-31

RBF Kalmarhus nr 5
Org nr: 732400-2133



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Kalmarhus nr 5 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-09-01 till 2020-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1946-03-06. Nuvarande stadgar registrerades 2018-05-18.

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Årets resultat visar ett överskott med 240 tkr innan avsättning gjorts till föreningens underhållsfond och innan ianspråkstagande av underhållsfondens medel skett. Resultatet efter fondförändringen visar ett överskott med 27 tkr. Resultatet är bättre än föregående år, vilket främst beror på minskade räntekostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat något jämfört med föregående år vilket främst beror på högre kostnader för reparationer.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 401% till 46%.

I resultatet ingår avskrivningar med 260 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 500 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Stockrosen 14 i Kalmar kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 33 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1947. Fastighetens adress är Kylegatan 13, 15 och 17 i Kalmar.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

1 r.kv.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	Summa
6	15	12	33

Dessutom tillkommer:

Förråd	P-platser	Lokal	Föreningslokal
3	29	1	1

Total tomtarea 4 576 m²

Total bostadsarea 1 770 m²

Total lokalarea 182 m²

Årets taxeringsvärde	26 195 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	26 195 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Energi
Kalmar Energi	El
Bredbandsbolaget	Internet
Com Hem AB	Kabel-TV
RBF Kalmarhus nr 1	Samarbetsavtal sophus

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 49 tkr och planerat underhåll för 11 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i januari 2020 och visar på ett underhållsbehov på 1 147 tkr för de närmaste 10 åren exklusive det påbörjade underhållet med värmeanläggningen. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 115 tkr (59 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 224 tkr (115 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll
Beskrivning

År

Fjärrvärme	1980
Vattenledningsstam	1989
Balkonginglasning	1996
Stambyte	2003
Installation bredband	2006
Lägenhetsdörrar + postboxar	2008
Fönsterbyte	2011
Takbyte och solpanelsmontage	2017
Tvättutrustning	2018
Låsbyte forts.	2018
Föreningslokalen	2019
Tvättutrustning	2019

Årets utförda underhåll
Beskrivning

Belopp

OVK	11 172
-----	--------

Planerat underhåll

År

Kommentar

Värmeanläggning	2020	Påbörjat
Målning balkonger	2023	Ej beslutat
Termostatventiler	2024	Ej beslutat
Målning trapphus	2024	Ej beslutat
Fasadplåt	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
Carina Lindblom	Ordförande	2021
Carina Palm	Sekreterare	2022
Johan Lundbäck	Ledamot	2022
Margaretha Bjerker	Ledamot	2021
Rolf Hessel	Ledamot	2022
Susanne Pettersson	Ledamot Riksbyggen	2021
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Susanne Friberg	Suppleant	2021
Mikael Franzén	Suppleant	2021
Peter Milton	Suppleant	2022
Anni Elbrink	Suppleant Riksbyggen	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Franz Lindström, Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2021
Catherine Hessel-Westling	Förtroendevald revisor	2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen påbörjat underhåll av undercentralen samt byte av kulvertar. Projektet färdigställdes i september 2020.

Den 3 december 2019 meddelade Högsta förvaltningsdomstolen dom i ett mål avseende den momsmässiga hanteringen av el, vatten m.m. som tillhandahålls genom individuell mätning och debitering (IMD). Domen innebär att moms ska debiteras och redovisas för försäljningar av el, vatten m.m. när försäljningen sker genom IMD med anledning av detta har föreningen momsregistrerat sig och börjat avisera momspåslag på sina IMD-avgifter. För den enskilde medlemmen innebär detta ingen kostnadsförändring utan till skillnad från tidigare särredovisas nu momsen på avierna.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 46 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 47 personer.

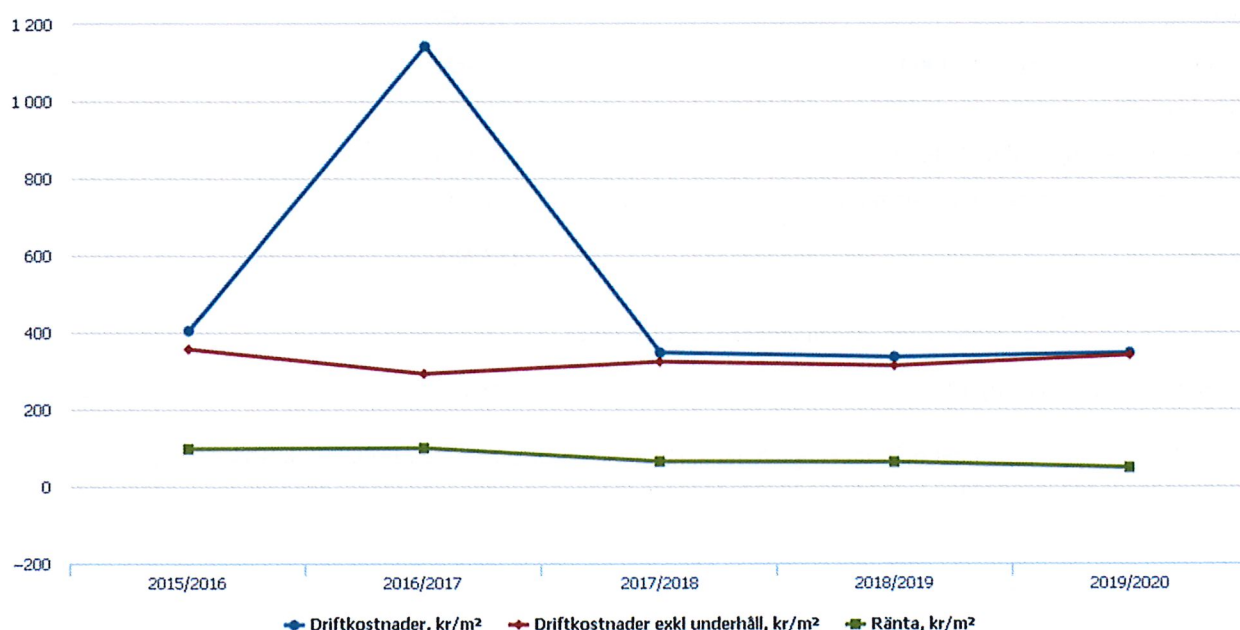
Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-10-01 då den höjdes med 3 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3 % från och med 2020-10-01.

Årsavgiften för 2019/2020 uppgick i genomsnitt till 705 kr/m²/år. För badrumsrenovering tillkommer en särskild debitering på 700 kr/månad/lägenhet och för de lägenheter som har balkonginglasning tillkommer en särskild debitering på 150 kr/månad/lägenhet. Styrelsen har beslutat att dessa tillägg ska avvecklas när kostnaderna för investeringarna är färdigavskrivna, dvs. år 2046 för balkonginglasningen och år 2053 för badrumsrenoveringen. I samband med att dessa avvecklas kommer de istället att läggas till i årsavgiften i form av procentuell höjning motsvarande det avvecklade beloppet.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	1 308	1 268	1 240	1 211	1 206
Resultat efter finansiella poster	240	209	146	-1 464	236
Resultat exklusive avskrivningar	500	469	424	-1 205	420
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	276	251	114	-1 485	108
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	115	112	159	143	160
Balansomslutning	10 243	9 787	9 811	9 322	8 245
Soliditet %	14	12	10	-1	16
Likviditet %	46	401	194	126	424
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	705	684	666	666	665
Driftkostnader, kr/m ²	346	335	347	1 142	404
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	340	312	323	292	356
Ränta, kr/m ²	48	62	64	99	97
Genomsnittsränta %	1,14	1,48	1,52	2,20	2,51
Underhållsfond, kr/m ²	333	224	135	0	641
Lån, kr/m ²	4 157	4 219	4 282	4 342	3 390



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

Resultat efter finansiella poster: se resultaträkningen.

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

Likviditet: beräknas som likvida medel i procent av kortfristiga skulder. God redovisningssed ställer krav på att skulder som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår ska redovisas som kortfristiga, om inte bindande avtal finns vid balansdagen innebärande att skulden kommer att förlängas. From 2019/2020 redovisas därför långfristiga skulder som förfaller inom 12 månader från räkenskapsårets utgång som kortfristiga skulder, därav blir likviditeten i denna tabell inte jämförbar över tid.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	32 250		960 000	436 747	-420 260	209 471
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut						
Disposition enl. årsstämmobeslut					209 471	-209 471
Reservering underhållsfond				224 000	-224 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-11 172	11 172	
Nya insatser och upplåtelseavgifter						
Överföring från uppskrivningsfonden			-20 000		20 000	
Årets resultat						239 936
Vid årets slut	32 250		940 000	649 575	-403 617	239 936

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-210 789
Överföring från uppskrivningsfond	20 000
Årets resultat	239 936
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-224 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	11 172
Summa	-163 681

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 163 681
--	------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 308 487	1 268 021
Övriga rörelseintäkter	Not 3	348 368	352 924
Summa rörelseintäkter		1 656 855	1 620 945
Rörelsekostnader			
Driftkostnader & övriga externa kostnader	Not 4,5	-990 560	-959 989
Personalkostnader	Not 6	-77 591	-77 483
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-259 817	-259 987
Summa rörelsekostnader		-1 327 968	-1 297 459
Rörelseresultat		328 887	323 486
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	4 752
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	4 361	3 351
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-93 312	-122 119
Summa finansiella poster		-88 951	-114 016
Resultat efter finansiella poster		239 936	209 471
Årets resultat		239 936	209 471

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	6 455 213	6 650 147
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	1 200 566	1 265 449
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	900 100	0
Summa materiella anläggningstillgångar		8 555 879	7 915 596
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	49 500	49 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		49 500	49 500
Summa anläggningstillgångar		8 605 379	7 965 096
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	207	1 530
Övriga fordringar	Not 16	50	50
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	85 535	86 585
Summa kortfristiga fordringar		85 792	88 165
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	1 552 119	1 733 553
Summa kassa och bank		1 552 119	1 733 553
Summa omsättningstillgångar		1 637 911	1 821 718
Summa tillgångar		10 243 290	9 786 813

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 250	32 250
Uppskrivningsfond		940 000	960 000
Fond för yttre underhåll		649 575	436 747
Summa bundet eget kapital		1 621 825	1 428 997
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-403 617	-420 260
Årets resultat		239 936	209 471
Summa fritt eget kapital		-163 681	-210 789
Summa eget kapital		1 458 144	1 218 207
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	5 199 193	8 114 537
Summa långfristiga skulder		5 199 193	8 114 537
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	2 915 344	121 652
Leverantörsskulder	Not 20	416 861	61 652
Skatteskulder	Not 21	9 213	5 646
Övriga skulder	Not 22	35 943	30 556
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	208 593	234 563
Summa kortfristiga skulder		3 585 954	454 069
Summa eget kapital och skulder		10 243 290	9 786 813

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	50
Tillkommande utgifter	Linjär	50
Fjärrvärmeinstallation	Linjär	38
Installation solceller	Linjär	25
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Årsavgifter, bostäder	1 247 279	1 210 924
Hyror, lokaler	13 968	11 968
Hyror, p-platser	20 100	20 560
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	-4 208	-9 208
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 526	-2 154
Elavgifter	33 874	35 931
Summa nettoomsättning	1 308 487	1 268 021

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Gemensamhetslokal	9 200	12 225
Badrumsrenovering	277 200	277 200
Balkonginglasning	48 600	48 600
Panförskrivnings- och överlåtelseavgifter	12 590	12 161
Fakturerade kostnader	780	1 260
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	2
Övriga rörelseintäkter	0	1 476
Summa övriga rörelseintäkter	348 368	352 924

Not 4 Driftkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Underhåll	-11 172	-44 680
Reparationer	-49 145	-14 751
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-49 107	-47 391
Försäkringspremier	-18 239	-17 171
Kabel- och digital-TV	-52 153	-51 722
Återbäring från Riksbyggen	0	4 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 809	-775
Snö- och halkbekämpning	-12 028	-25 724
Statuskontroll	0	-9 731
Övriga fastighetskostnader	-4 996	0
Förbrukningsmaterial och -inventarier	-17 420	-5 854
Vatten	-67 836	-68 552
Fastighetsel	-87 185	-74 045
Uppvärmning	-238 992	-229 726
Sophantering och återvinning	-63 456	-61 919
Fastighetsskötsel, extra debiterat	-1 869	-6 506
Summa driftkostnader	-675 406	-654 547

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Förvaltningsarvode	-273 680	-264 111
Hyra maskiner & verktyg	-1 550	0
Arvode, yrkesrevisorer	-10 938	-10 563
Övriga förvaltningskostnader	-7 150	-7 868
Kreditupplysningar	-225	-1 125
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 590	-12 161
Representation	-5 231	-5 245
Medlems- och föreningsavgifter	-1 815	-2 145
Bankkostnader	-1 975	-2 225
Summa övriga externa kostnader	-315 154	-305 442

Not 6 Personalkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Styrelsearvoden	-13 000	-13 000
Sammanträdesarvoden	-48 800	-41 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 000	-4 000
Övriga kostnadsersättningar	-824	0
Övriga personalkostnader	0	-3 900
Sociala kostnader	-13 968	-14 983
Summa personalkostnader	-77 591	-77 483

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

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Avskrivning Byggnader	-32 935	-32 935
Avskrivningar Standardförbättringar	-161 999	-162 169
Avskrivning Maskiner och inventarier	-6 237	-6 237
Avskrivning Installationer	-58 646	-58 646
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-259 817	-259 987

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	4 752
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	4 752

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	4 338	3 324
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	23	27
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 361	3 351

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-93 312	-121 325
Övriga finansiella kostnader	0	-794
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-93 312	-122 119

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Byggnader	646 748	646 748
Mark	31 752	31 752
Anslutningsavgifter	125 000	125 000
Standardförbättringar	8 505 443	8 505 443
	9 308 943	9 308 943
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	9 308 943	9 308 943

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-546 310	-533 375
Anslutningsavgifter	-125 000	-125 000
Standardförbättringar	-2 947 487	-2 785 318
	-3 618 797	-3 443 693
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-12 935	-12 935
Årets avskrivning standardförbättringar	-161 999	-162 169
	-174 934	-175 104
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 793 731	-3 618 797

Akkumulerade upp- och nedskrivningar

Ingående uppskrivningar	960 000	980 000
Årets uppskrivning	0	0
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-20 000	-20 000
	940 000	960 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	6 455 213	6 650 147

Varav

Byggnader	87 503	100 438
Mark	31 752	31 752
Standardförbättringar	5 395 957	5 557 956

Taxeringsvärden

Bostäder	26 000 000	26 000 000
Lokaler	195 000	195 000

Totalt taxeringsvärde

	26 195 000	26 195 000
<i>varav byggnader</i>	<i>13 995 000</i>	<i>13 995 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>12 200 000</i>	<i>12 200 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	83 876	83 876
Installationer	1 466 141	1 953 641
	1 550 017	2 037 517
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 550 017	2 037 517
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-77 639	-71 401
Installationer	-206 929	-148 284
	-284 568	-219 685
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-6 237	-6 237
Installationer	-58 646	-58 646
	-64 883	-64 883
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-83 876	-77 638
Installationer	-265 575	-206 929
	-349 451	-284 567
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-349 451	-284 567
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 200 566	1 265 449
Varav		
Inventarier och verktyg	0	6 237
Installationer	1 200 566	1 259 212

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets slut	900 100	0

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Andra långfristiga fordringar	49 500	49 500
Summa andra långfristiga fordringar	49 500	49 500

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	207	180
Kundfordringar	0	1 350
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	207	1 530

Not 16 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	50	50
Summa övriga fordringar	50	50

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	2 892	2 614
Förutbetalda försäkringspremier	6 130	5 980
Förutbetalt förvaltningsarvode	62 858	63 049
Förutbetald kabel-tv-avgift	4 356	4 326
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 299	10 615
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	85 535	86 585

Not 18 Kassa och bank

	2020-08-31	2019-08-31
Bankmedel	813 185	1 309 126
Transaktionskonto	738 934	424 427
Summa kassa och bank	1 552 119	1 733 553

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Inteckningslån	8 114 537	8 236 189
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 915 344	-121 652
Långfristig skuld vid årets slut	5 199 193	8 114 537

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,34%	2021-04-30	1 910 000,00	0,00	40 000,00	1 870 000,00
STADSHYPOTEK	1,39%	2021-06-30	963 629,00	0,00	0,00	963 629,00
STADSHYPOTEK	1,49%	2021-09-01	1 460 565,00	0,00	0,00	1 460 565,00
STADSHYPOTEK	1,58%	2021-12-01	1 204 265,00	0,00	25 352,00	1 178 913,00
STADSHYPOTEK	1,45%	2023-03-30	1 264 970,00	0,00	27 060,00	1 237 910,00
STADSHYPOTEK	1,76%	2023-06-01	1 432 760,00	0,00	29 240,00	1 403 520,00
Summa			8 236 189,00	0,00	121 652,00	8 114 537,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 121 652 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Resterande kortfristig skuld på 2 793 692 kr avser lån som löper ut och som föreningen har för avsikt att inte lösa utan istället villkorsändra. Av den långfristiga skulden förfaller 486 608 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 7 506 277 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 20 Leverantörsskulder

	2020-08-31	2019-08-31
Leverantörsskulder	416 861	61 652
Summa leverantörsskulder	416 861	61 652

Not 21 Skatteskulder

	2020-08-31	2019-08-31
Skatteskulder	9 213	5 646
Summa skatteskulder	9 213	5 646

Not 22 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	30 496	30 496
Skuld för moms	-615	0
Clearing	6 062	60
Summa övriga skulder	35 943	30 556

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna sociala avgifter	13 968	14 467
Upplupna räntekostnader	-14 576	14 762
Upplupna elkostnader	4 656	4 782
Upplupna vattenavgifter	6 059	5 877
Upplupna värmekostnader	12 413	12 091
Upplupna kostnader för renhållning	0	2 197
Upplupna styrelsearvoden	62 800	58 600
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	123 273	121 787
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	208 593	234 563

Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckning	8 615 000	8 615 000

Styrelsens underskrifter

Kalmar 2020-11-30

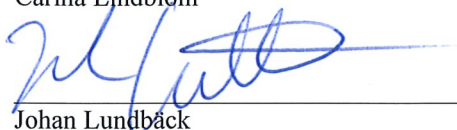
Ort och datum



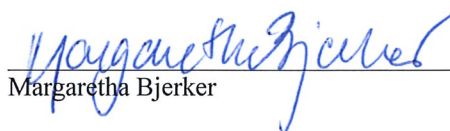
Carina Lindblom



Carina Palm



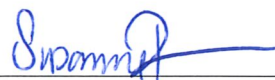
Johan Lundback



Margaretha Bjerker

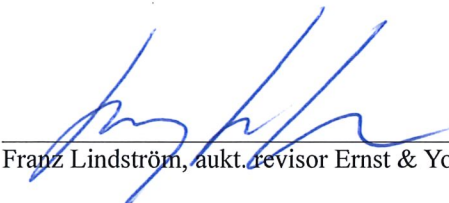


Rolf Hessel

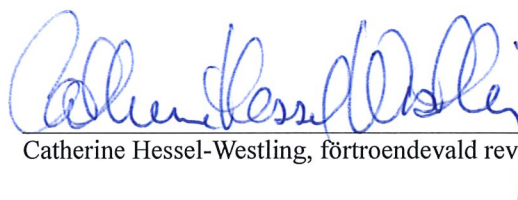


Susanne Pettersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12 / 12 2020



Franz Lindström, aukt. revisor Ernst & Young AB



Catherine Hessel-Westling, förtroendevald revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Kalmarhus nr 5 org.nr 732400-2133

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Kalmarhus nr 5 för år 2019-09-01 - 2020-08-31.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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, 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.

Den förtroendevalde revisorns 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 nr 5 för år 2019-09-01 - 2020-08-31 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 revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

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 12 december 2020

Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Chatherine Hessel-Westling
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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

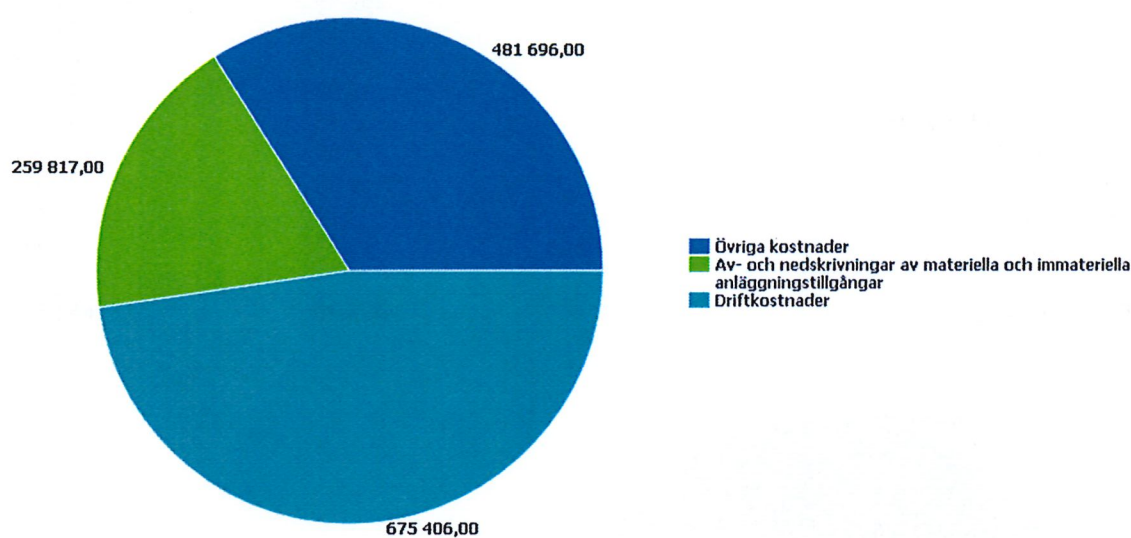
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

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

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

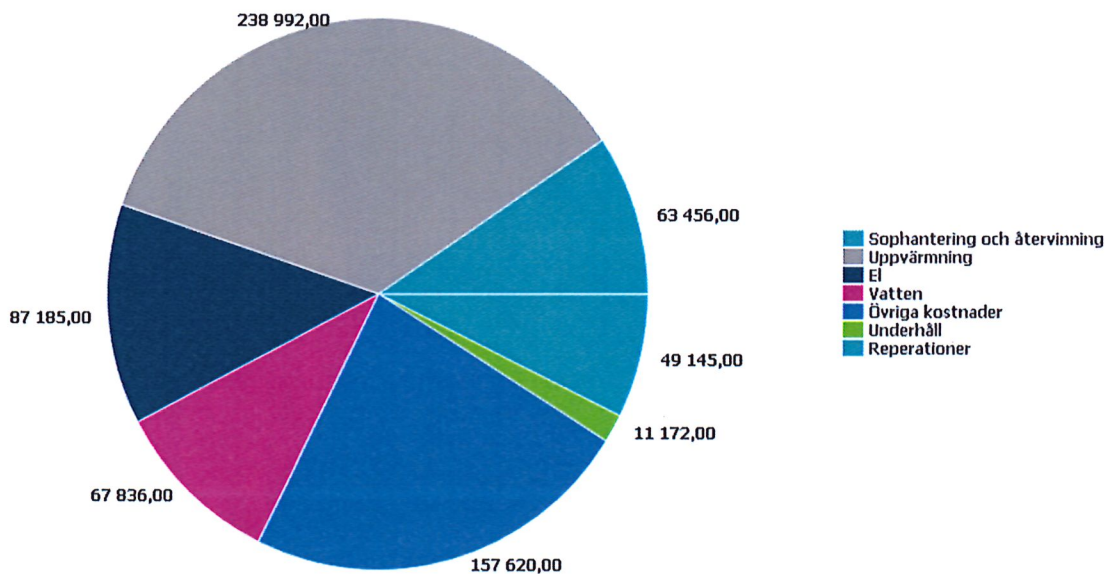
Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-08-31	2019-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	675 406	654 547
Övriga externa kostnader	315 154	305 442
Personalkostnader	77 591	77 483
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	259 817	259 987
Finansiella poster	88 951	114 016
Summa kostnader	1 416 919	1 411 475



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2019	2018
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	1 869	6 506
Rabatt/återbäring från RB	0	-4 000
Systematiskt brandskyddsarbete	1 809	775
Statuskontroll	0	9 731
Snö- och halkbekämpning	12 028	25 724
Rep bostäder utg för köpta tj	8 434	11 768
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	3 671	2 984
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	6 257	0
Rep installationer utg för köpta tj	6 884	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	2 344	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	10 309	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	11 247	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	10 250
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	34 430
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	11 172	0
Fastighetsel	87 185	74 045
Uppvärmning	238 992	229 726
Vatten	67 836	68 552
Sophämtning	63 456	61 919
Fastighetsförsäkring	18 239	17 171
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	52 153	51 722
Övriga fastighetskostnader	4 996	0
Fastighetsskatt	49 107	47 391
Förbrukningsinventarier	4 202	1 416
Förbrukningsmaterial	13 218	4 438
Summa driftkostnader	675 406	654 547



RBF Kalmarhus nr 5

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Kalmarhus nr 5 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

