

Årsredovisning

2018-09-01 – 2019-08-31

RBF Kalmarhus nr 7
Org nr: 732400-2026



K A L L E L S E

Medlemmarna i Riksbyggen Bostadsrättsförening Kalmarhus nr 7 kallas härmed till ordinarie föreningsstämma **onsdagen den 12 februari 2020, kl 18.00.**

Lokal: Gillestugan, Nyslottsgatan 5.

Dagordning enligt stadgarna och nedanstående uppställning.

Kaffe och smörgåstårter serveras efter stämman.

Styrelsen

D a g o r d n i n g

vid ordinarie stämma med Riksbyggen Bostadsrättsförening Kalmarhus nr 7 den 12 februari 2020.

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

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.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	11
Balansräkning.....	12
Noter.....	14

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Kalmarhus nr 7 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2018-09-01 till 2019-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Årets resultat hänsyn taget till avsättning underhållsfond 1 255 000 kr och ianspråktagande av underhållsfond 125 977 kr visar ett överskott på 261 117 kr.

Ytterligare ett år med positivt resultat och det beror främst på att kostnaderna för uppvärmning, snöröjning och renhållning blev hela 157 000 kr lägre än budget. Personalkostnaderna blev också lägre än beräknat med 21 000 kr och räntekostnaderna för fastighetslånen med 10 000 kr. Föreningen har erhållit i övriga rörelseintäkter 43 528 kr (not 3), det var upptaget i budgeten 9 000 kr. Årets reparationskostnader blev dock 34 000 kr högre mot budgeterat.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 545% till 677%.

I resultatet ingår avskrivningar med 527 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 917 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Stensoppen 1 i Kalmar kommun. På fastigheten finns 5 byggnader med 85 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1950-51. Fastighetens adress är Tegelviksvägen 7 A-F, Silkeborgsgatan 2 A-C samt Nyslottsgatan 5 A-D.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kokvrå	2	
1 rum och kök	2	
2 rum och kök	43	
3 rum och kök	29	
4 rum och kök	9	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Studentrum	5	
Lokaler	24	
Garage	8	
P-platser	60	

Total tomtarea 12 667 m²

Bostäder hyresrätt 70 m²

Bostäder bostadsrätt 5 191 m²

Total bostadsarea 5 261 m²

Lokaler inkl.garage hyresrätt 576 m²

Total lokalarea 576 m²

Årets taxeringsvärde 66 465 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 49 929 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Hundtrimning	28	2019-12-31
Frisör	55	2020-03-31

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. De här året uppgick beloppet till 10 000 kr i återbäring samt 12 240 kr i utdelning.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning (SBA, Underhållsplanering, Vicevärdskap)
Riksbyggen	Fastighetsservice (Fastighetsskötsel, Jour)
Riksbyggen	Energi (Driftövervakning, Värme, Ventilation)
Schindler hiss AB	Hisservice
Kalmar Energi	Fjärrvärme och el
Telia	TV, bredband och telefoni

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 184 och planerat underhåll för 126. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 8 543 689 kr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på ca 854 000 kr (162,32 kr per kvm) Avsättningen för verksamhetsåret har skett med 1 255 000 kr (238,54 per kvm).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**Tidigare utfört underhåll**

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	1980-talet	inkl. badrums- och köksrenovering
Fasadputsning	1984	
Balkongrenovering	1996	
Ombyggnad studentrum	2004-2005	
Takrenovering	2006-2007	
Yttre miljön	2010	
Förstärkning balkonger	2011-2012	
Byte låssystem	2013	
Renovering bastu	2016	
Installationer, termostatventiler	2016	
Målning socklar och källardörrar	2016	
Trapphusmålning	2016-2017	

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Tvättstugeutrustning	29 186 kr
Installation	27 446 kr
Hissar	69 345 kr

Planerat underhåll	År	Kommentar
Föreningens nästa stora underhållskostnad är fönsterbyte. Beslut är taget under verksamhetsåret.		Planeras att påbörjas under våren 2020.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Charlotte Johansson	Ordförande	2021
Marita Fransson	Sekreterare	2020
Therese Bjerker	Vice ordförande	2021
Lola Ohlsson	Ledamot	2020
Susanne Pettersson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Catharina Thuresson	Suppleant	2020
Johanna Andersson	Suppleant	2021
Anne Larsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	
Fredrik Lundh	Förtroendevald revisor
Franz Lindström	Aukt. revisor, Ernst & Young AB

Valberedning

Styrelsen

Husvärdar

Therese Bjerker, Nyslottsgatan 5 A-B
 Lola Ohlsson, Nyslottsgatan 5 C-D
 Marita Fransson, Tegelviksvägen 7 A-C
 Catharina Thuresson, Tegelviksvägen 7 D-F
 Johanna Andersson, Silkeborgsgatan 2 A-C

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 108 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 105 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-10-01 då den höjdes med 2 %.

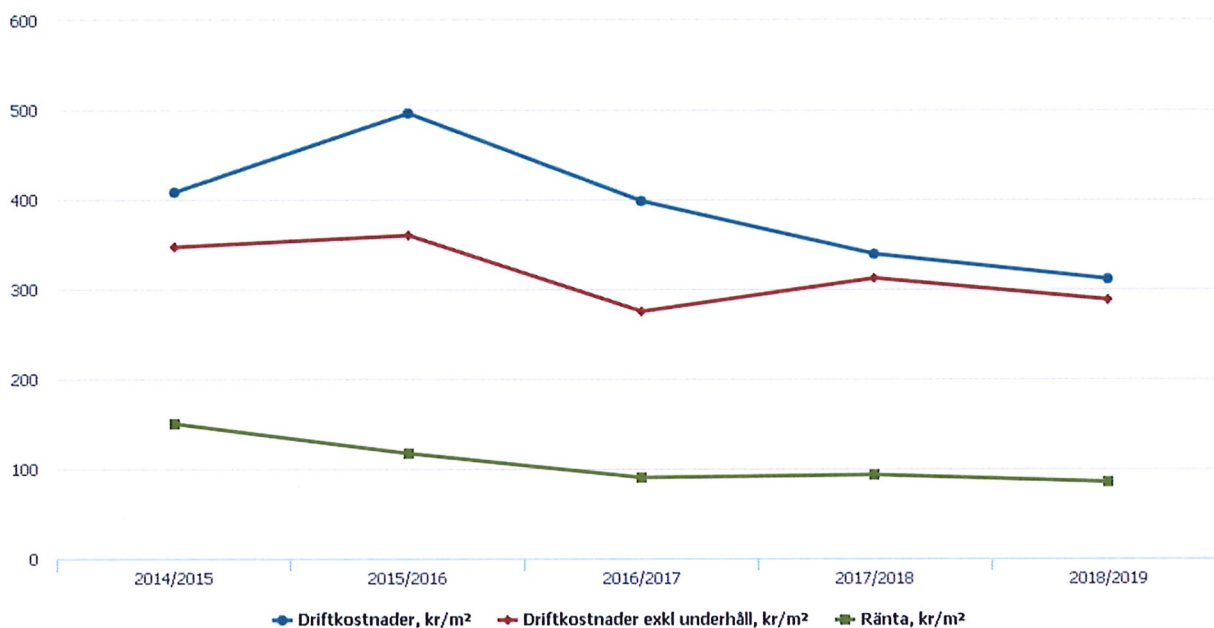
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 13 st.)

Lagstadgad energideklaration utfördes 2019. Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning. Genom att byta samtliga termostatter och använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	5 233	5 196	5 216	5 209	5 122
Resultat efter finansiella poster	1 390	1 332	876	667	845
Årets resultat	1 390	1 332	876	667	845
Resultat exklusive avskrivningar	1 917	1 859	1 404	1 194	1 372
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	662	604	149	-59	472
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	220	220	220	220	158
Balansomslutning	36 106	35 168	34 233	35 616	35 354
Soliditet %	21	18	14	11	9
Likviditet %	677	545	438	454	433
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	936	936	920	920	902
Driftkostnader, kr/m ²	311	313	398	496	408
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	288	288	275	360	347
Ränta, kr/m ²	85	86	90	117	150
Underhållsfond, kr/m ²	1 233	1 082	813	619	491
Lån, kr/m ²	4 796	4 944	5 019	5 404	5 492
Genomsnittsränta	1,76	1,75	1,77	2,08	2,60



Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	126 231	0	0	5 690 179	-962 630	1 331 682
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				200 000	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 131 682	-1 331 682
Reservering underhållsfond				1 255 000		
Ianspråktagande av underhållsfond				-125 977		
Förändring av underhållsfond	0	0			-1 129 022	
Årets resultat						1 390 140
Vid årets slut	126 231	0	0	7 019 202	-959 970	1 390 140

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	169 053
Årets resultat	1 390 140
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 255 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	125 977
Summa	430 170

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	250 000
Att balansera i ny räkning	180 170

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 232 534	5 196 292
Övriga rörelseintäkter	Not 3	43 528	48 458
Summa rörelseintäkter		5 276 062	5 244 750
Rörelsekostnader			
Driftkostnader o övriga externa kostnader	Not 4,5	-2 800 672	-2 809 853
Personalkostnader	Not 6	-103 588	-105 637
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-527 324	-527 299
Summa rörelsekostnader		-3 431 585	-3 442 789
Rörelseresultat		1 844 477	1 801 961
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	12 240	12 240
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	21 788	18 228
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-488 365	-500 747
Summa finansiella poster		-454 338	-470 278
Resultat efter finansiella poster		1 390 140	1 331 682
Årets resultat		1 390 140	1 331 682

Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	27 662 023	28 189 347
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		27 662 023	28 189 347
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	127 500	127 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		127 500	127 500
Summa anläggningstillgångar		27 789 523	28 316 847
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	7 846	4 324
Övriga fordringar	Not 14	13 462	11 038
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	81 629	65 071
Summa kortfristiga fordringar		102 937	80 433
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	8 213 665	6 770 259
Summa kassa och bank		8 213 665	6 770 259
Summa omsättningstillgångar		8 316 601	6 850 692
Summa tillgångar		36 106 124	35 167 539

Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		126 231	126 231
Fond för yttre underhåll		7 019 202	5 690 179
Summa bundet eget kapital		7 145 433	5 816 410
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-959 970	-962 630
Årets resultat		1 390 140	1 331 682
Summa fritt eget kapital		430 170	369 053
Summa eget kapital		7 575 603	6 185 463
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	27 302 361	27 725 009
Summa långfristiga skulder		27 302 361	27 725 009
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	Not 18	102 799	91 696
Skatteskulder	Not 19	11 657	8 413
Övriga skulder	Not 20	532 999	529 637
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	580 705	627 321
Summa kortfristiga skulder		1 228 161	1 257 067
Summa eget kapital och skulder		36 106 124	35 167 539

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	100
Balkonginglasning	Linjär	50
Studentbostäder	Linjär	45
Miljöhus	Linjär	30
Yttre miljön	Linjär	25

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Årsavgifter, bostäder	4 858 368	4 858 368
Hyror, bostäder	181 741	174 430
Hyror, lokaler	94 660	93 715
Hyror, garage	38 496	38 896
Hyror, p-platser	69 425	68 664
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-8 914	-34 191
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-148	-199
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-601
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 094	-2 790
Summa nettoomsättning	5 232 534	5 196 292

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
IT-avgifter	2 856	2 856
Övernattningsrum	13 350	3 300
Övriga ersättningar	17 865	25 426
Inkassointäkter	2 062	1 500
Öresutj.	-2	-3
Övriga rörelseintäkter	7 397	15 379
Summa övriga rörelseintäkter	43 528	48 458

Not 4 Driftkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Underhåll	-125 977	-142 799
Reparationer	-183 583	-242 791
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-132 580	-127 620
Försäkringspremier	-52 544	-45 786
Återbäring från Riksbyggen	10 000	15 250
Systematiskt brandskyddsarbete	-768	0
Energideklaration	-32 500	0
Obligatoriska besiktningar, hissar	-44 099	-46 220
Snö- och halkbekämpning	-36 114	-52 955
Statuskontroll	-29 169	0
Förbrukningsmaterial	-14 945	-11 447
Rep- och underhåll installationer	-5 023	-4 420
Vatten	-217 254	-226 276
Fastighetsel	-176 753	-154 591
Uppvärmning	-616 659	-632 752
Sophantering och återvinning	-110 118	-109 590
Summa driftkostnader	-1 768 086	-1 781 998

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Förvaltningsarvode	-722 100	-694 979
Övriga adm.kostnader	-4 421	0
IT-kostnader	-254 024	-254 939
Arvode, yrkesrevisorer	-11 563	-11 000
Övriga förvaltningskostnader	-11 171	-23 383
Juridiska kostnader	-1 800	-900
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 164	-29 508
Kontorsmateriel	0	-617
Telefon och porto	-5 128	-4 668
Medlems- och föreningsavgifter	-5 525	-5 525
Bankkostnader	-1 692	-2 337
Summa övriga externa kostnader	-1 032 586	-1 027 855

Not 6 Personalkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Styrelsearvoden	-46 500	-51 000
Övriga ersättningar	-2 630	-2 630
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-26 500	-26 500
Övriga kostnadsersättningar	0	-139
Utbildning	-7 800	-4 200
Sociala kostnader	-20 158	-21 168
Summa personalkostnader	-103 588	-105 637

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

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Avskrivning Byggnader	-326 211	-326 211
Avskrivning byggnadsinventarier	-20 443	-41 581
Avskrivning Markanläggningar	-73 676	-73 677
Avskrivningar standardförbättringar	-106 994	-85 830
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-527 324	-527 299

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	12 240	12 240
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	12 240	12 240

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	21 651	18 152
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	137	76
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	21 788	18 228

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-484 769	-491 373
Övriga räntekostnader	0	-121
Övriga finansiella kostnader	-3 597	-9 253
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-488 365	-500 747

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början		
Byggnader	32 621 132	32 621 132
Byggnadsinventarier	907 973	907 973
Mark	98 868	98 868
Anslutningsavgifter	232 347	232 347
Standardförbättringar	8 082 164	8 082 164
Markanläggning	1 867 414	1 867 414
	43 809 898	43 809 898
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	43 809 898	43 809 898
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-8 356 086	-8 029 875
Byggnadsinventarier	-286 006	-265 577
Anslutningsavgifter	-232 347	-232 347
Standardförbättringar	-6 038 079	-5 931 097
Markanläggningar	-708 034	-634 357
	- 15 620 552	- 15 093 253
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-326 211	-326 211
Årets avskrivning byggnadsinventarier	-20 429	-20 429
Årets avskrivning standardförbättringar	-107 007	-106 982
Årets avskrivning markanläggningar	-73 677	-73 677
	- 527 324	- 527 299
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 16 147 876	- 15 620 552
Restvärde enligt plan vid årets slut	27 662 023	28 189 346
Varav		
Byggnader	27 563 155	28 090 478
Mark	98 868	98 868
Taxeringsvärden		
Bostäder	65 600 000	49 200 000
Lokaler	865 000	729 000
Totalt taxeringsvärde	66 465 000	49 929 000
<i>varav byggnader</i>	<i>45 568 000</i>	<i>37 536 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>20 897 000</i>	<i>12 393 000</i>

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2019-08-31	2018-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	127 500	127 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	127 500	127 500

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	7 846	4 324
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	7 846	4 324

Not 14 Övriga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Skattekonto	13 462	11 038
Summa övriga fordringar	13 462	11 038

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna ränteintäkter	15 037	12 541
Förutbetalda försäkringspremier	11 173	11 173
Förutbetalda driftkostnader	55 419	41 357
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	81 629	65 071

Not 16 Kassa och bank

	2019-08-31	2018-08-31
Handkassa	200	200
Bankmedel	6 800 818	5 481 662
Transaktionskonto	1 412 647	1 288 397
Summa kassa och bank	8 213 665	6 770 259

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-08-31	2018-08-31
Inteckningslån	27 302 361	27 725 009
Långfristig skuld vid årets slut	27 302 361	27 725 009

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,70%	2020-01-17	4 537 500,00	0,00	50 000,00	4 487 500,00
SBAB	1,26%	2020-03-06	2 483 953,00	0,00	50 000,00	2 433 953,00
SBAB	1,99%	2020-06-12	2 789 407,00	0,00	65 248,00	2 724 159,00
SBAB	1,59%	2021-02-19	4 425 000,00	0,00	50 000,00	4 375 000,00
SBAB	1,51%	2021-09-21	4 262 500,00	0,00	50 000,00	4 212 500,00
SBAB	1,71%	2022-12-09	3 036 349,00	0,00	73 000,00	2 963 349,00
SBAB	1,96%	2023-04-06	3 945 800,00	0,00	44 400,00	3 901 400,00
SBAB	1,65%	2024-05-10	2 667 500,00	0,00	40 000,00	2 627 500,00
Summa			28 148 009,00	0,00	422 648,00	27 725 361,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 423 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 692 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 25 610 361 kr förfaller efter 5 år.

Not 18 Leverantörsskulder

	2019-08-31	2018-08-31
Leverantörsskulder	102 799	91 696
Summa leverantörsskulder	102 799	91 696

Not 19 Skatteskulder

	2019-08-31	2018-08-31
Skatteskulder	11 657	8 413
Summa skatteskulder	11 657	8 413

Not 20 Övriga skulder

	2019-08-31	2018-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	105 604	106 537
Övriga skulder	4 395	100
Övriga kortfristiga låneskulder	423 000	423 000
Summa övriga skulder	532 999	529 637

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna räntekostnader	8 446	8 653
Upplupna elkostnader	13 384	21 400
Upplupna vattenavgifter	17 235	20 407
Upplupna värmekostnader	32 703	32 663
Upplupna kostnader för renhållning	18 675	17 516
Upplupna styrelsearvoden	82 318	89 124
Övriga upplupna kostnader för administration	0	3 619
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	6 953
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	407 946	426 986
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	580 705	627 321

Ställda säkerheter

	2019-08-31	2018-08-31
Fastighetsinteckningar	36 675 000	36 675 000

Ansvarsförbindelser

	2019-08-31	2018-08-31
Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Styrelsens underskrifter

Kalmar 2019-11-27
Ort och datum

Charlotte Johansson
Charlotte Johansson

Marita Fransson
Marita Fransson

Therese Björker
Therese Björker

Lola Ohlsson
Lola Ohlsson

Susanne Petersson
Susanne Petersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19 januari 2020

Franz Lindström
Franz Lindström
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Fredrik Lundh
Fredrik Lundh
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Kalmarhus nr 7 org.nr 732400-2026

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Kalmarhus nr 7 för år 2018-09-01 - 2019-08-31.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

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

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

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

De Förtroendevalda revisorernas ansvar

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

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 7 för år 2018-09-01 - 2019-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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.

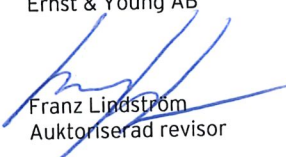
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 19 januari 2020

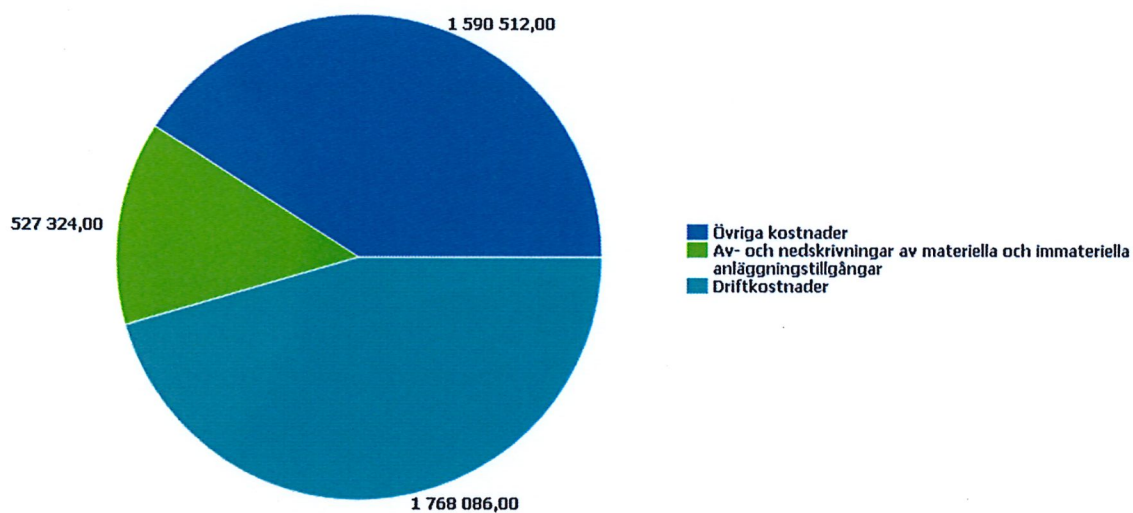
Ernst & Young AB


Franz Lindström
Auktoriserad revisor


Fredrik Lundh
Förtroendevald revisor

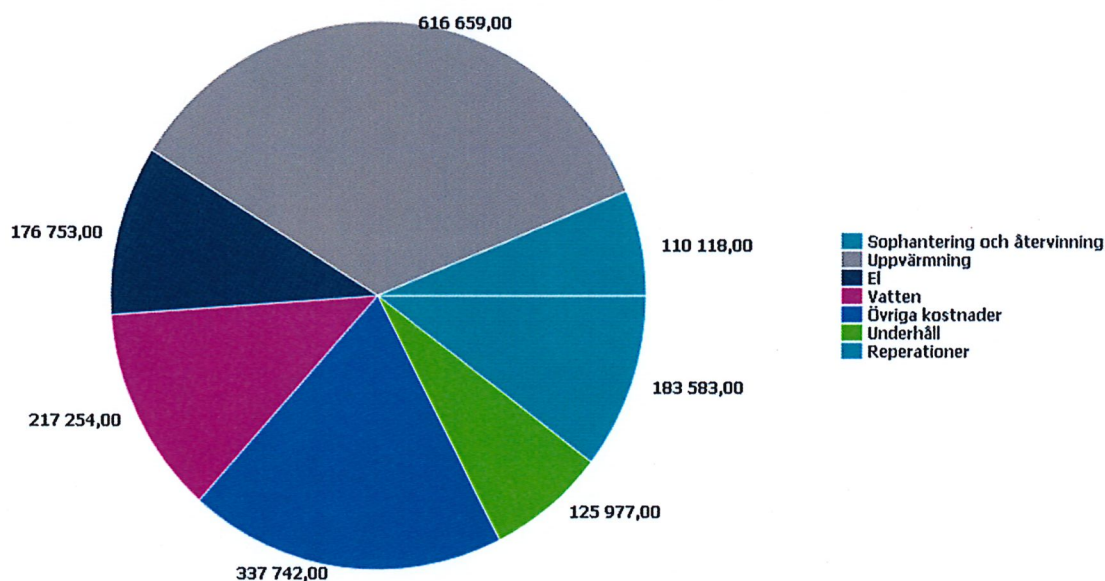
Nyckeltal

Belopp i SEK	2019-08-31	2018-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader och övriga externa kostnader	2 800 672	2 809 853
Personalkostnader	103 588	105 637
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	527 324	527 299
Finansiella poster	454 338	470 278
Summa kostnader	3 885 923	3 913 067



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2018	2017
Rabatt/återbäring från RB	-10 000	-15 250
Systematiskt brandskyddsarbete	768	0
Energideklaration	32 500	0
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	0	7 250
Hissbesiktning	44 099	38 970
Statuskontroll	29 169	0
Snö- och halkbekämpning	36 114	52 955
Reparation, utgift för köpta tjänster, lokaler	0	33 121
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	2 722	4 683
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	13 137	41 406
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	39 078	14 075
Rep Installationer köpta tjänster Värme	19 974	0
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	17 358	13 349
Rep Installationer köpta tjänster El	12 760	12 398
Rep Installationer köpta tjänster Hissar	34 671	56 771
Rep Installationer köpta tjänster Låssystem	813	2 984
Reparation, utgift för köpta tjänster, huskropp	18 786	0
Rep Huskropp köpta tjänster Dörrar & Portar	4 150	32 621
Reparation, utgift för köpta tjänster, markytor	20 134	0
Vattenskador	0	31 383
Underhåll, utgift för köpta tjänster, bostäder	0	47 256
UH Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	29 186	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, installationer	27 446	0
UH Installationer köpta tjänster Hissar	69 345	33 881
UH Huskropp köpta tjänster Fasader	0	61 662
Fastighetsel	176 753	154 591
Uppvärmning	616 659	632 752
Vatten	217 254	226 276
Sophämtning	110 118	109 590
Fastighetsförsäkring	52 544	45 786
Fastighetsskatt	132 580	127 620
Förbrukningsmaterial	14 945	11 447
Reparation och underhåll av installationer	5 023	4 420
Summa driftkostnader	1 768 086	1 781 998



Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Arsavgift

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

Arsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Arsredovisningen 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.

RBF Kalmarhus nr 7

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Kalmarhus nr 7 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

