

Årsredovisning

2019-09-01 – 2020-08-31

RBF Kalmarhus nr 8
Org nr: 732400-1960



Kallelse till ordinarie föreningsstämma med Riksbyggen Bostadsrättsförening Kalmarhus nr 8

Datum Tisdagen den 23 februari 2021

Dagordning § 59 i stadgarna

- A) Stämmans öppnande
- B) Fastställande av röstlängd
- C) Val av stämмоordförande
- D) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- E) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet
- F) Val av rösträknare
- G) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- H) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- I) Framläggande av revisorernas berättelse
- J) Beslut om fastställelse av resultaträkning och balansräkning
- K) Beslut om resultatdisposition
- I) 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)
- 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.....	1
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Kalmarhus nr 8 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.

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Årets resultat med hänsyn taget till avsättning underhållsfond 915 000 kr och ianspråktagande av underhållsfond 126 657 kr visar ett överskott på hela 422 770 kr.

Överskottet beror främst på att kostnaderna för uppvärmning, snöröjning, vatten, el och renhållning blev hela 413 000 kr lägre än budget. Personalkostnaderna blev också lägre än beräknat med 133 000 kr. Årets reparationskostnader uppgick till 176 261 kr, det budgeterades med 100 000 kr. Posten energideklaration under not 4 på 38 750 kr var inte upptagen i budgeten.

Under hösten påbörjas fönsterrenovering i föreningen. Byggnadsfirma Ivar Glebe AB utför arbetet som ska vara färdigt under första kvartalet 2021. I samband med renoveringen kommer föreningen från 1 december ta upp ett nytt lån på 5 000 000 kr hos SBAB. Samtliga kostnader redovisas under nästa verksamhetsår.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 361% till 205%. Förändringen av likviditeten beror på omföring av lån från långfristig till kortfristig skuld.

I resultatet ingår avskrivningar med 758 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 970 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Tusenskönan i Kalmar Kommun. På fastigheten finns 5 byggnader med 135 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1951-1953. Fastighetens adress är Ståthållaregatan 52, 54, 56, 58 och 60.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kokvrå	6
1 rum och kök	3
2 rum och kök	84
3 rum och kök	33
4 rum och kök	9

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	27
Antal garage	15
Antal p-platser	96
Antal MC-platser	15

Total tomtarea 18 576 m²

Bostäder bostadsrätt 8 059 m²

Total bostadsarea 8 059 m²

Årets taxeringsvärde 90 656 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 90 656 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Föreningen har en heltidsanställd fastighetsskötare.

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 inte någon utdelning och återbäring erhållits.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning (underhållsplan, brandskydd)
Riksbyggen	Energi
Riksbyggen	Fastighetsservice (Lokalvård, jour, trygghetsjour)
Kalmar Energi	El
Telia	Bredband, TV 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 176 tkr och planerat underhåll för 127 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 10 683 650 kr för de närmaste 10 åren. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på ca 1 068 000 kr per år (132,52 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 915 000 kr (113,53 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	1995/1996	
Fönsterbyte	2001/2002	
Takrenovering	2003/2004	
Inglasning balkonger	2014/2015	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	67 907
Markytor	58 750

Planerat underhåll

År	Kommentar
Fönsterrenovering	Renoveringen är slutförd 1:a kv 2021.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Sig-Britt Svantesson	Ordförande	2021
Jennifer Johansson	Sekreterare	2021
Jörgen Regin	Vice ordförande	2022
Pierre Jansberg	Ledamot	2022
Anne Larsson	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Olof Lindqvist	Suppleant	2021
Britt-Marie Söderström	Suppleant	2022
Joachim Ohlsson	Suppleant	2021
Hans Olsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Franz Lindström	Auktoriserad revisor
Hans Johansson	Föreningsvald revisor

Valberedning

Kerstin Bäckström
Anna-Lisa Andersson

Vicevärd

Jörgen Regin

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 166 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 23 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 23 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 166 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2012-10-01 då den höjdes med 2,5 %. Den 1 oktober 2015 har samtliga medlemmar utom tre fått ett tillägg till avgiften på 455 kr per månad för inglasningen av sin balkong. Från 1 oktober 2018 betalar alla medlemmar 179 kr per månad för bredband, TV och telefoni.

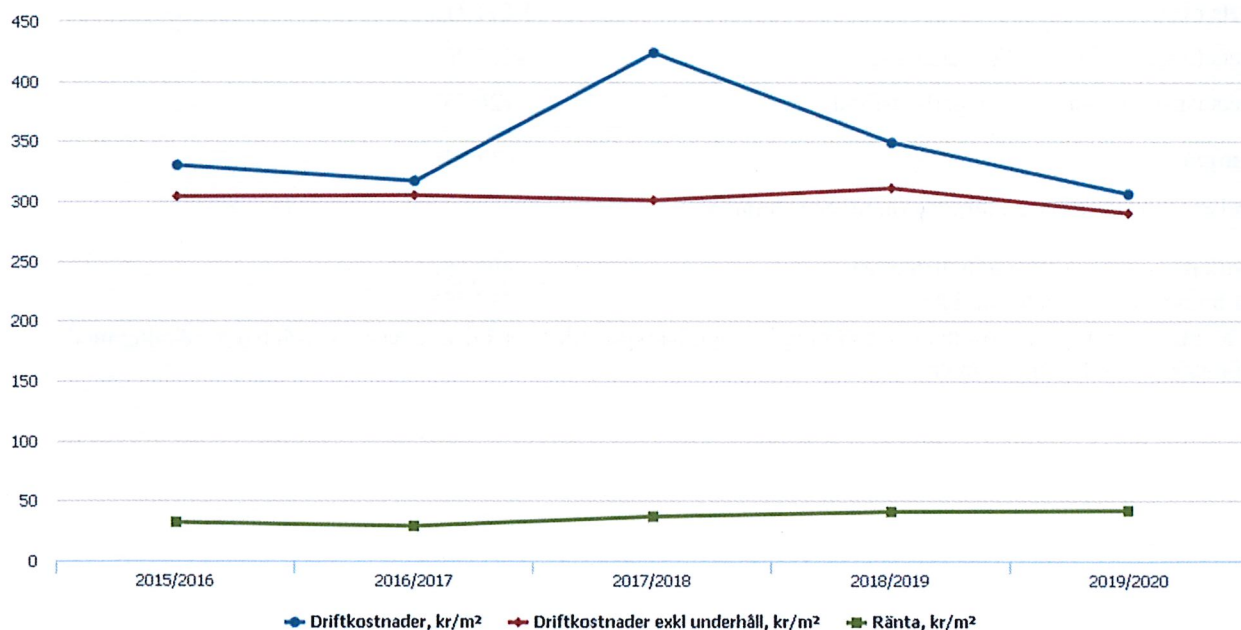
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 6,0 % från och med 2020-10-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 16 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 17 st.)

Lagstadgad energideklaration utfördes 2019. - Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning. -Föreningen har bytt till LED-belysning i gemensamma utrymmen och genom denna åtgärd gör föreningen en energisparåtgärd.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	5 308	5 289	5 261	5 264	5 921
Resultat efter finansiella poster	1 211	815	221	1 563	1 189
Årets resultat	1 211	815	221	1 563	1 189
Resultat exklusive avskrivningar	1 970	1 587	992	2 057	1 937
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	1 055	672	-7 741	1 057	1 099
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	114	114	124	124	104
Balansomslutning	29 805	29 086	28 788	28 923	28 276
Soliditet %	25	21	19	17	13
Likviditet %	205	361	304	298	185
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	629	629	629	629	629
Driftkostnader, kr/m ²	306	349	424	317	330
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	290	311	301	305	304
Ränta, kr/m ²	42	41	37	29	32
Underhållsfond, kr/m ²	819	697	590	503	318
Lån, kr/m ²	2 590	2 651	2 712	2 773	2 834
Genomsnittsränta	1,59	1,53	1,34	1,18	1,11



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	223 560	0	0	5 614 315	-420 291	815 297
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				200 000	-200 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut					815 297	-815 297
Reservering underhållsfond				915 000		
Ianspråktagande av underhållsfond				-126 657		
Förändring av underhållsfond	0	0			-788 343	
Årets resultat						1 211 113
Vid årets slut	223 560	0	0	6 602 658	-593 337	1 211 113

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	195 006
Årets resultat	1 211 113
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-915 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	126 657
Summa	617 776

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	400 000
Att balansera i ny räkning i kr	217 776

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	5 307 940	5 289 173
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 062 134	1 053 314
Summa rörelseintäkter		6 370 074	6 445 962
Rörelsekostnader			
Driftskostnader och övriga externa kostnader	Not 4,5	-3 573 967	-3 908 457
Personalkostnader	Not 6	-508 563	-550 996
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-758 413	-771 642
Summa rörelsekostnader		-4 840 943	-5 334 570
Rörelseresultat		1 529 131	1 111 391
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	19 440
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	18 253	15 570
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-336 271	-331 104
Summa finansiella poster		-318 018	-296 094
Resultat efter finansiella poster		1 211 113	815 297
Årets resultat		1 211 113	815 297

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	20 913 111	21 641 774
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	53 493	83 243
Summa materiella anläggningstillgångar		20 966 604	21 725 016
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	202 500	202 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		202 500	202 500
Summa anläggningstillgångar		21 169 104	21 927 516
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	1 044	1 440
Övriga fordringar	Not 15	116 249	571 748
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	51 580	74 173
Summa kortfristiga fordringar		168 873	647 361
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	8 467 081	6 511 096
Summa kassa och bank		8 467 081	6 511 096
Summa omsättningstillgångar		8 635 954	7 158 457
Summa tillgångar		29 805 058	29 085 973

Balansräkning

Belopp i kr	2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	223 560	223 560
Fond för yttre underhåll	6 602 659	5 614 315
Summa bundet eget kapital	6 826 219	5 837 875
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-593 337	-420 291
Årets resultat	1 211 113	815 297
Summa fritt eget kapital	617 776	395 006
Summa eget kapital	7 443 995	6 232 882
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	18 231 675
Summa långfristiga skulder	18 231 675	20 870 400
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	2 637 725
Leverantörsskulder	Not 19	181 326
Skatteskulder	Not 20	15 332
Övriga skulder	Not 21	626 265
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	667 740
Summa kortfristiga skulder	4 129 388	1 982 691
Summa eget kapital och skulder	29 805 058	29 085 973

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
Miljöhus	Linjär	50
Stam- och badrumsrenovering	Linjär	50
Fönsterrenovering	Linjär	50
Takrenovering	Linjär	50
Balkonginglasning	Linjär	50
Markanläggning	Linjär	20
Anläggning VA	Linjär	20
Markanläggning, Gethes väg	Linjär	20
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Årsavgifter, bostäder	5 070 084	5 067 815
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-54 176	-54 176
Hyror, lokaler	128 018	115 104
Hyror, garage	52 440	52 440
Hyror, p-platser	116 400	113 320
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-86	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-4 640	-3 760
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-100	-1 570
Summa nettoomsättning	5 307 940	5 289 173

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Kabel-tv-avgifter	289 980	265 099
Balkonginglasning	720 720	720 720
Övriga ersättningar	26 691	34 005
Ersättningar från hyresgäster	1 800	1 560
Öresutj.	-3	-7
Övriga rörelseintäkter	21 126	31 937
Försäkringsersättningar (FORA)	1 820	0
Summa övriga rörelseintäkter	1 062 134	1 053 314

Not 4 Driftkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Underhåll	-126 657	-308 942
Reparationer	-176 261	-192 352
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-197 581	-192 455
Försäkringspremier	-83 207	-81 178
Kabel- och digital-TV	0	-11 124
Återbäring från Riksbyggen	0	7 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 245	0
Energideklaration	-38 750	0
Obligatoriska besiktningar, OVK	0	-82 500
Bevakningskostnader	-1 424	0
Snö- och halkbekämpning	-7 594	-15 921
Förbrukningsmaterial	-38 578	-69 296
Fordons- och maskinkostnader	-23 662	-22 528
Vatten	-294 547	-283 828
Fastighetsel	-207 405	-207 475
Uppvärmning	-1 097 639	-1 191 176
Sophantering och återvinning	-165 648	-162 350
Summa driftskostnader	-2 462 198	-2 813 325

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Förvaltningsarvode	-690 020	-676 609
Övriga kostnader	-6 501	-9 346
IT-kostnader	-325 644	-302 244
Arvode, yrkesrevisor	-14 188	-13 813
Övriga förvaltningskostnader	-11 364	-23 549
Juridiska kostnader	-2 250	-3 210
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-29 607	-29 989
Telefon och porto	-16 084	-19 006
Medlems- och föreningsavgifter	-14 562	-15 817
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Summa övriga externa kostnader	-1 111 769	-1 095 132

Not 6 Personalkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Lön till kollektivanställda inkl. uttagsskatt och löneskatt	-392 586	-405 728
Styrelsearvoden	-58 500	-51 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-61 000	-57 000
Lönebidrag	110 601	103 475
Sociala kostnader	-107 078	140 243
Summa personalkostnader	-508 563	-550 996

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

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Avskrivning Byggnader	-80 578	-93 820
Avskrivning Markanläggningar	-25 771	-25 770
Avskrivning Anslutningsavgifter	-2 270	-2 269
Avskrivningar standardförbättringar	-620 044	-620 033
Avskrivning Maskiner och inventarier	-29 750	-29 750
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-758 413	-771 642

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	19 440
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	19 440

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	18 135	15 536
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	118	34
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	18 253	15 570

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-336 271	-330 914
Övriga räntekostnader	0	-190
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-336 271	-331 104

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Byggnader	4 529 432	4 529 432
Mark	261 568	261 568
Inglasning balkonger	14 134 680	14 134 680
Standardförbättringar	17 656 873	17 656 873
Markanläggning	602 199	602 199
Anslutningsavgift	45 388	45 388
	37 230 140	37 230 140
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	37 230 140	37 230 140
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 448 854	-4 355 034
Standardförbättringar	-10 684 088	-10 064 055
Markanläggningar	-450 885	-425 115
Installationer	-4 538	-2 269
	-15 588 365	-14 846 473
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-80 578	-93 820
Årets avskrivning standardförbättringar	-620 044	-620 033
Årets avskrivning markanläggningar	-25 771	-25 770
Årets avskrivning installationer	-2 270	-2 269
	-728 663	-741 892
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-16 317 028	-15 588 365
Restvärde enligt plan vid årets slut	20 913 112	21 641 774
Varav		
Byggnader	20 651 544	21 380 207
Mark	261 568	261 568
Taxeringsvärden		
Bostäder	90 000 000	90 000 000
Lokaler	656 000	656 000
Totalt taxeringsvärde	90 566 000	90 566 000
<i>varav byggnader</i>	<i>58 656 000</i>	<i>58 656 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>32 000 000</i>	<i>32 000 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**Anskaffningsvärden**

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	1 582 556	1 582 556
Utrangeringar		0
	1 582 556	1 582 556
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 582 556	1 582 556
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-1 499 313	-1 469 563
	-1 499 313	-1 469 563
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-29 750	-29 750
Återföring avskrivning		0
	-29 750	-29 750
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-1 529 063	-1 499 313
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 529 063	-1 499 313
Restvärde enligt plan vid årets slut	53 493	83 243
Varav		
Maskiner och inventarier	53 493	83 243

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2020-08-31	2019-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	202 500	202 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	202 500	202 500

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Kundfordringar	1 044	1 440
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	1 044	1 440

Not 15 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattefordringar	0	250 746
Skattekonto	116 249	321 002
Summa övriga fordringar	116 249	571 748

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	12 154	10 566
Förutbetalda försäkringspremier	15 244	15 244
Förutbetald kostnad bredband	24 181	48 363
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	51 580	74 173

Not 17 Kassa och bank

	2020-08-31	2019-08-31
Bankmedel	6 250 490	4 833 943
Transaktionskonto	2 216 591	1 677 153
Summa kassa och bank	8 467 081	6 511 096

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Inteckningslån	20 870 400	21 362 400
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 638 725	-492 000
Långfristig skuld vid årets slut	18 231 675	20 870 400

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,26%	2020-12-07	2 266 725,00	0,00	60 000,00	2 206 725,00
SBAB	1,80%	2021-09-16	2 141 548,00	0,00	56 000,00	2 085 548,00
SBAB	1,87%	2021-12-09	4 486 250,00	0,00	97 000,00	4 389 250,00
SBAB	1,48%	2022-05-10	2 159 252,00	0,00	56 000,00	2 103 252,00
SBAB	1,62%	2023-01-12	4 902 500,00	0,00	106 000,00	4 796 500,00
SBAB	1,34%	2025-05-09	5 406 125,00	0,00	117 000,00	5 289 125,00
Summa			21 362 400,00	0,00	492 000,00	20 870 400,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera ca 492 000 kr varför den av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Resterande kortfristig skuld 2 146 725 kr avser lån som löper ut och som föreningen har för avsikt att inte lösa utan istället villkorsändra. Av den långfristiga skulden förfaller 1 968 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år. Resterande skuld 18 410 400 kr förfaller 5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

	2020-08-31	2019-08-31
Leverantörsskulder	181 326	170 059
Summa leverantörsskulder	181 326	170 059

Not 20 Skatteskulder

	2020-08-31	2019-08-31
Skatteskulder	15 332	0
Summa skatteskulder	15 332	0

Not 21 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	529 210	500 339
Skuld för moms	97 055	98 835
Övriga skulder	0	2 914
Kundfordringar	0	3 360
Summa övriga skulder	626 265	605 448

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna löner	14 705	25 208
Upplupna sociala avgifter	3 158	3 170
Upplupna räntekostnader	44 916	47 640
Upplupna elkostnader	14 096	16 081
Upplupna vattenavgifter	22 021	16 989
Upplupna värmekostnader	20 624	52 553
Upplupna kostnader för renhållning	0	26 827
Upplupna styrelsearvoden	36 600	30 600
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	511 620	496 116
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	667 740	715 184

Ställda säkerheter	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckningar	24 307 400	24 307 400

Ansvarsförbindelser

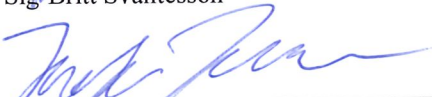
Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
----------------------------	------	------

Styrelsens underskrifter

Kalmar 2020-12-01
Ort och datum



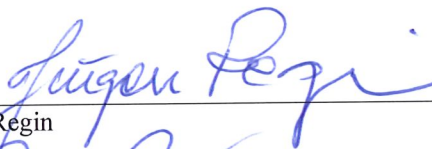
Sig-Britt Svantesson



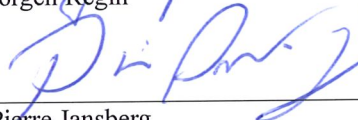
Jennifer Johansson



Anne Larsson

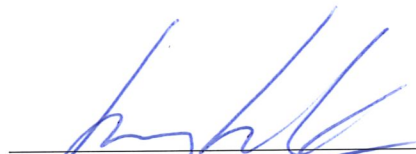


Jörgen Regin



Pierre Jansberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12 december 2020



Franz Lindström
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB



Hans Johansson
Förtroendevald revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Kalmarhus 8 org.nr 732400-1960

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Kalmarhus 8 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*.

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 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.

De Förtroendevalda revisorernas ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggens Brf Kalmarhus 8 för år 2019-09-01 - 2020-08-31 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 trygghande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

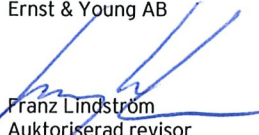
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

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

Kalmar den 12 december 2020

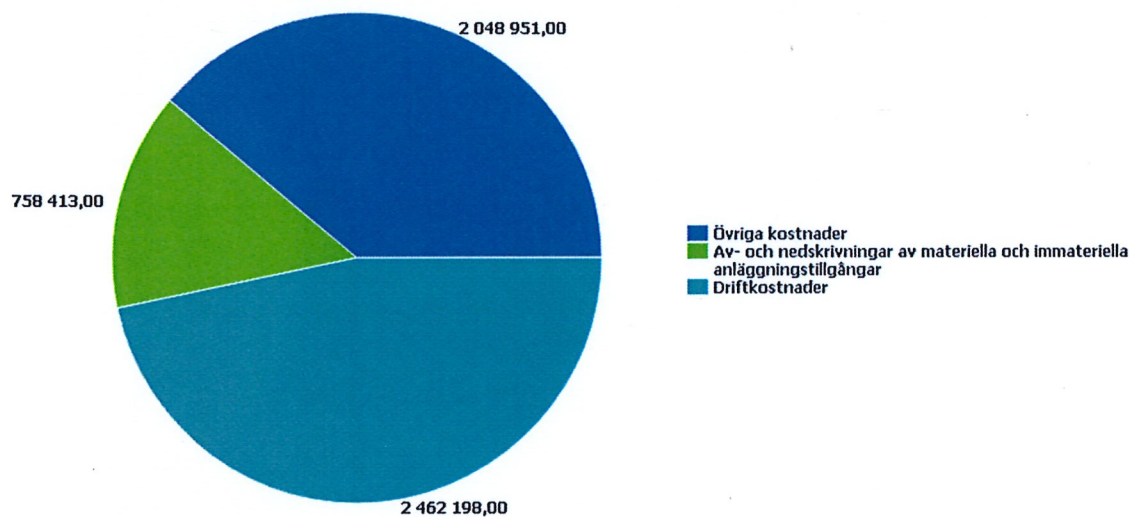
Ernst & Young AB


Franz Lindström
Auktoriserad revisor


Hans Johansson
Förtroendevald revisor

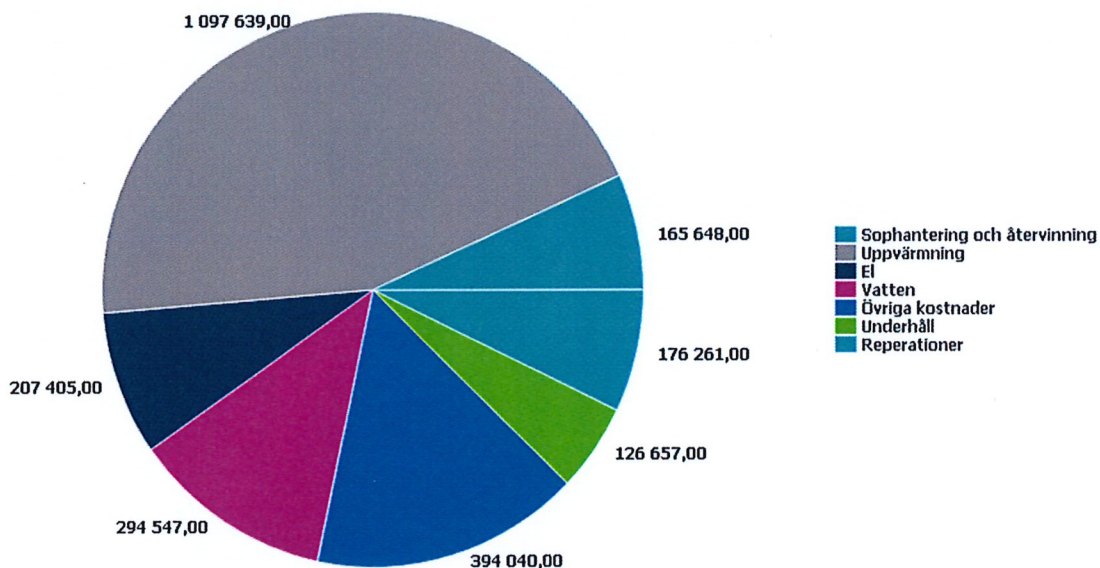
Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-08-31	2019-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 462 198	2 813 325
Övriga externa kostnader	1 111 769	1 095 132
Personalkostnader	619 164	654 472
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	758 413	771 642
Finansiella poster	318 018	296 094
Summa kostnader	5 269 562	5 630 664



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2019	2018
Rabatt/återbäring från RB	0	-7 800
Systematiskt brandskyddsarbete	3 245	0
Energideklaration	38 750	0
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	0	82 500
Bevakningskostnader jour	1 424	0
Snö- och halkbekämpning	7 594	15 921
Rep bostäder utg för köpta tj	0	9 552
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	5 363	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	30 198	26 718
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	55 322	42 430
Rep install utg för köpta tj Värme	2 618	11 072
Rep install utg för köpta tj El	0	19 458
Rep install utg för köpta tj Låssystem	15 075	11 024
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	42 023
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	4 839	1 201
Rep markytor utg för köpta tj	62 847	19 978
Övriga Reparationer	0	8 896
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	67 907	29 829
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	121 094
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	0	38 730
UH Markytor utg för köpta tj	58 750	119 289
Fastighetsel	207 405	207 475
Uppvärmning	1 097 639	1 191 176
Vatten	294 547	283 828
Sophämtning	165 648	162 350
Fastighetsförsäkring	83 207	81 178
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	0	11 124
Fastighetsskatt	197 581	192 455
Förbrukningsmaterial	38 578	69 296
Fordon- och maskinkostnader	23 662	22 528
Summa driftkostnader	2 462 198	2 813 325



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. 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 planliga 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 8

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Kalmarhus nr 8 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

