

Årsredovisning

2018-09-01 – 2019-08-31

RBF Kalmarhus nr 8
Org nr: 732400-1960



K A L L E L S E

Medlemmarna i Riksbyggen Bostadsrättsförening Kalmarhus nr 8 kallas härmed till ordinarie föreningsstämma **torsdagen den 6 februari 2020, kl 18.30.**

Lokal: Gillestugan, Ståthållaregatan 52.

Dagordning enligt stadgarna och nedanstående uppställning.

Kaffe serveras efter stämman.

Styrelsen

D a g o r d n i n g

vid ordinarie stämma med Riksbyggen Bostadsrättsförening Kalmarhus nr 8 den 6 februari 2020.

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämmoordförande
- d) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämmoordföranden 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.....	10
Balansräkning.....	11
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Kalmarhus nr 8 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 915 000 kr och ianspråktagande av underhållsfond 308 942 kr visar ett överskott på 209 239 kr.

Ytterligare ett år med positivt resultat och det beror främst på att kostnaderna för uppvärmning, vatten och snöröjning blev sammanlagt 329 000 kr lägre än budget. Personalkostnaderna blev också lägre än beräknat med 94 000 kr. Dock blev kostnaden för förbrukningsmaterial 44 000 kr högre mot budgeterat och elkostnaderna 33 000 kr högre. Årets reparationskostnader uppgick till 192 352 kr, det budgeterades med 100 000 kr.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 304% till 361%.

I resultatet ingår avskrivningar med 772 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 587 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
Lokaler	27
Garage	15
P-platser	96
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 67 631 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Från 1 januari 2018 köper föreningen en halvtidstjänst för lokalvård av Riksbyggen. 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 uppgick beloppet till 7 800 kr i återbäring och 19 440 kr i utdelning.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning (underhållsplan, brandskydd)
Riksbyggen	Energi(driftövervakning)
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 192 och planerat underhåll för 309. 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 10 464 532 kr för de närmaste 10 åren. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på ca 1 046 000 kr per år (129,79 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 (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Byte torktumlare	29 829 kr
Stamspolning	121 094 kr
Huskropp utvändigt, målning	38 730 kr
Markytor	119 289 kr

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fönsterrenovering.	2020/2021	

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
Matilda Svensson	Sekreterare	2021
Jörgen Regin	Vice ordförande	2020
Pierre Jansberg	Ledamot	2020
Anne Larsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Olof Lindqvist	Suppleant	2021
Britt-Marie Söderström	Suppleant	2020
Joachim Ohlsson	Suppleant	2021
Hans Olsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Hans Johansson, föreningsvald revisor
Franz Lindström, aukt.revisor, Ernst & Young AB

Valberedning

Kerstin Bäckström

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 169 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 22 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 25 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.

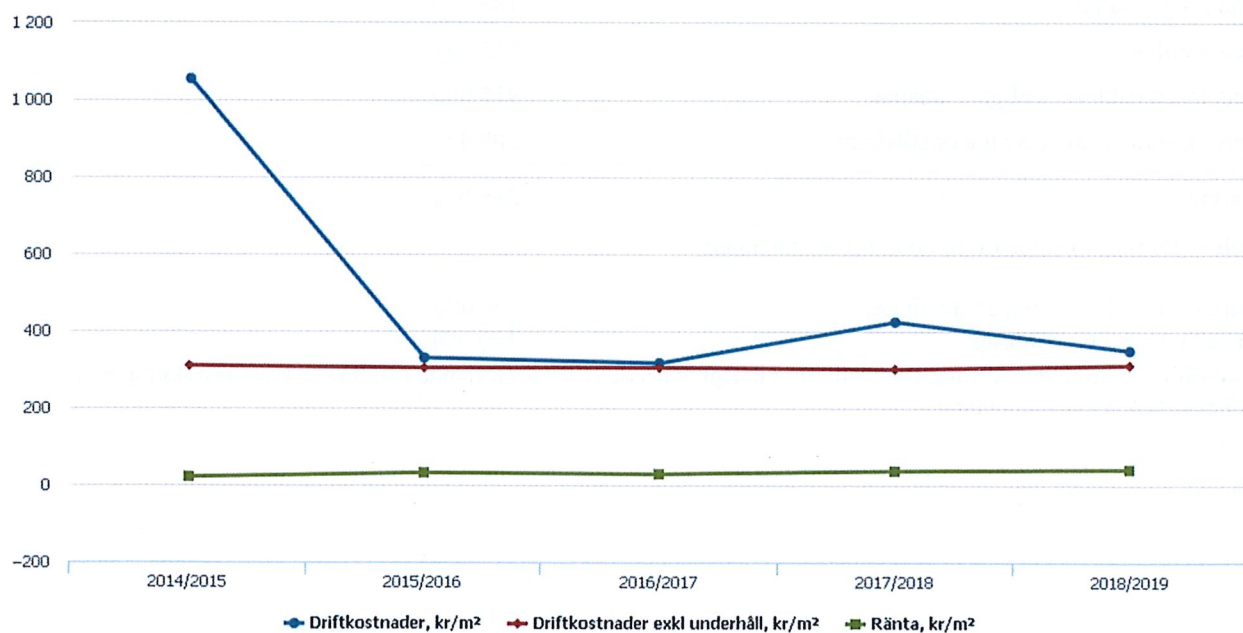
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

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

Lagstadgad energideklARATION utfördes 2009. - 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)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	5 289	5 261	5 264	5 921	5 259
Resultat efter finansiella poster	815	221	1 563	1 189	-5 228
Årets resultat	815	221	1 563	1 189	-5 228
Resultat exklusive avskrivningar	1 587	992	2 057	1 937	-4 481
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	672	-7 741	1 057	1 099	-5 319
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	114	124	124	104	104
Balansomslutning	29 086	28 788	28 923	28 276	29 490
Soliditet %	21	19	17	13	8
Likviditet %	361	304	298	185	164
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	629	629	629	629	629
Driftkostnader, kr/m ²	349	424	317	330	1 054
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	311	301	305	304	309
Ränta, kr/m ²	41	37	29	32	21
Underhållsfond, kr/m ²	697	590	503	318	240
Lån, kr/m ²	2 651	2 712	2 773	2 834	3 009
Genomsnittsränta	1,53	1,34	1,18	1,11	1,06



Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	223 560	0	0	4 758 257	218 880	216 888
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				250 000	-250 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut					216 888	-216 888
Reservering underhållsfond				915 000		
Ianspråktagande av underhållsfond				-308 942		
Förändring av underhållsfond					-606 058	
Årets resultat						815 297
Vid årets slut	223 560	0	0	5 614 315	-420 290	815 297

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	185 767
Årets resultat	815 297
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-915 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	308 942
Summa	395 006

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	200 000
Att balansera i ny räkning	195 006

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	5 289 173	5 261 187
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 053 314	778 978
Summa rörelseintäkter		6 445 962	6 040 165
Rörelsekostnader			
Driftkostnader och övriga externa kostnader	Not 4,5	-3 908 457	-4 260 554
Personalkostnader	Not 6	-550 996	-528 066
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-771 642	-771 642
Summa rörelsekostnader		-5 334 570	-5 560 262
Rörelseresultat		1 111 391	479 903
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	19 440	19 440
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	15 570	14 389
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-331 104	-296 843
Summa finansiella poster		-296 094	-263 016
Resultat efter finansiella poster		815 297	216 888
Årets resultat		815 297	216 888

Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	21 641 774	22 383 666
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	83 243	112 993
Summa materiella anläggningstillgångar		21 725 016	22 496 658
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		21 927 516	22 699 158
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	1 440	120
Övriga fordringar	Not 15	571 748	584 156
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	74 173	82 564
Summa kortfristiga fordringar		647 361	666 840
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	6 511 096	5 418 298
Summa kassa och bank		6 511 096	5 418 298
Summa omsättningstillgångar		7 158 457	6 085 138
Summa tillgångar		29 085 973	28 784 297

Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		223 560	223 560
Fond för yttre underhåll		5 614 315	4 758 257
Summa bundet eget kapital		5 837 875	4 981 817
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-420 291	218 879
Årets resultat		815 297	216 888
Summa fritt eget kapital		395 006	435 767
Summa eget kapital		6 232 882	5 417 585
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	20 870 400	21 362 400
Summa långfristiga skulder		20 870 400	21 362 400
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	Not 19	170 059	234 134
Övriga skulder	Not 20	1 097 448	1 068 894
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	715 184	701 284
Summa kortfristiga skulder		1 982 691	2 004 312
Summa eget kapital och skulder		29 085 973	28 784 297

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.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Årsavgifter, bostäder	5 067 815	5 070 084
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-54 176	-54 176
Hyror, lokaler	115 104	115 104
Hyror, garage	52 440	51 880
Hyror, p-platser	113 320	80 920
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-125
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 760	-2 080
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 570	-420
Summa nettoomsättning	5 289 173	5 261 187

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Kabel-tv-avgifter	265 099	0
Balkonginglasning	720 720	720 720
Övriga ersättningar	34 005	29 995
Ersättningar från hyresgäster	1 560	2 340
Öresutj.	-7	1
Övriga rörelseintäkter	31 937	25 922
Summa övriga rörelseintäkter	1 053 314	778 978

Not 4 Driftkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Underhåll	-308 942	-995 677
Reparationer	-192 352	-129 411
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-192 455	-186 695
Försäkringspremier	-81 178	-70 738
Kabel- och digital-TV	-11 124	-44 478
Återbäring från Riksbyggen	7 800	5 750
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-7 651
Obligatoriska besiktningar, OVK	-82 500	0
Snö- och halkbekämpning	-15 921	-28 313
Förbrukningsmaterial	-69 296	-33 043
Fordons- och maskinkostnader	-22 528	-47 822
Vatten	-283 828	-319 055
Fastighetsel	-207 475	-163 931
Uppvärmning	-1 191 176	-1 211 034
Sophantering och återvinning	-162 350	-158 264
Förvaltningsarvode	0	-27 500
Summa driftkostnader	-2 813 325	-3 417 862

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Förvaltningsarvode	-676 609	-657 014
Adm. kostnader	-9 346	-14 313
IT-kostnader	-302 244	-66 231
Arvode, yrkesrevisor	-13 813	-13 250
Övriga förvaltningskostnader	-23 549	-22 951
Juridiska kostnader	-3 210	-675
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-29 989	-30 777
Telefon och porto	-19 006	-19 268
Medlems- och föreningsavgifter	-15 817	-15 889
Bankkostnader	-1 550	-2 325
Summa övriga externa kostnader	-1 095 132	-842 692

Not 6 Personalkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Lön till kollektivanställda inkl. uttagsskatt och löneskatt	-405 728	-403 275
Styrelsearvoden	-51 500	-51 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-57 000	-57 000
Lönebidrag	103 475	110 400
Utbildning	0	-300
Sociala kostnader	-140 243	-126 891
Summa personalkostnader	-550 996	-528 066

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

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Avskrivning Byggnader	-93 820	-93 820
Avskrivning standardförbättringar	-337 339	-337 339
Avskrivning Markanläggningar	-25 770	-25 770
Avskrivningar tillkommande utgifter	-282 694	-282 694
Avskrivning Maskiner och inventarier	-29 750	-29 750
Avskrivning Installationer	-2 269	-2 269
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-771 642	-771 642

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-09-01	2017-09-01
	2019-08-31	2018-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	19 440	19 440
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	19 440	19 440

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-09-01	2017-09-01
	2019-08-31	2018-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	15 536	14 223
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	34	166
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	15 570	14 389

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-09-01	2017-09-01
	2019-08-31	2018-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-330 914	-296 042
Övriga räntekostnader	-190	-801
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-331 104	-296 843

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
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	-4 355 034	-4 261 214
Inglasning balkonger	-1 130 776	-848 082
Standardförbättringar	-8 933 279	-8 595 940
Markanläggningar	-425 115	-399 345
Installationer	-2 269	
	- 14 846 473	-14 104 581
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-93 820	-93 820
Årets avskrivning balkonginglasning	-282 694	-282 694
Årets avskrivning standardförbättringar	-337 339	-337 339
Årets avskrivning markanläggningar	-25 770	-25 770
Årets avskrivning installationer	-2 269	-2 269
	- 741 892	- 741 892
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 15 588 365	- 14 848 742
Restvärde enligt plan vid årets slut	21 641 774	22 383 667
Varav		
Byggnader	21 380 207	22 122 099
Mark	261 568	261 568
Taxeringsvärden		
Bostäder	90 000 000	67 000 000
Lokaler	656 000	631 000
Totalt taxeringsvärde	90 566 000	67 631 000
<i>varav byggnader</i>	<i>58 656 000</i>	<i>48 631 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>32 000 000</i>	<i>19 000 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	1 582 556	1 521 131
Utrangeringar		-57 325
	1 582 556	1 463 806
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	0	118 750
	0	118 750
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 582 556	1 582 556
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-1 469 563	-1 497 138
	- 1 469 563	- 1 497 138
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-29 750	-29 750
Återföring avskrivning		57 325
	- 29 750	27 575
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-1 499 313	-1 469 563
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 1 499 313	- 1 469 563
Restvärde enligt plan vid årets slut	83 243	112 993
Varav		
Maskiner och inventarier	83 243	112 993

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2019-08-31	2018-08-31
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

	2019-08-31	2018-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	120
Kundfordringar	1 440	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	1 440	120

Not 15 Övriga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Skattefordringar	250 746	256 396
Skattekonto	321 002	327 760
Summa övriga fordringar	571 748	584 156

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna ränteintäkter	10 566	9 790
Förutbetalda försäkringspremier	15 244	15 244
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	48 363	48 330
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	9 200
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	74 173	82 564

Not 17 Kassa och bank

	2019-08-31	2018-08-31
Bankmedel	4 833 943	4 019 183
Transaktionskonto	1 677 153	1 399 115
Summa kassa och bank	6 511 096	5 418 298

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-08-31	2018-08-31
Inteckningslån	20 870 400	21 362 400
Långfristig skuld vid årets slut	20 870 400	21 362 400

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,27%	2019-12-05	2 326 725,00	0,00	60 000,00	2 266 725,00
SBAB	1,52%	2020-04-16	5 523 125,00	0,00	117 000,00	5 406 125,00
SBAB	1,80%	2021-09-16	2 197 548,00	0,00	56 000,00	2 141 548,00
SBAB	1,87%	2021-12-09	4 583 250,00	0,00	97 000,00	4 486 250,00
SBAB	1,48%	2022-05-10	2 215 252,00	0,00	56 000,00	2 159 252,00
SBAB	1,62%	2023-01-12	5 008 500,00	0,00	106 000,00	4 902 500,00
Summa			21 854 400,00	0,00	492 000,00	21 362 400,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera ca 492 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 968 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år, Resterande skuld 18 902 400 kr.

Not 19 Leverantörsskulder

	2019-08-31	2018-08-31
Leverantörsskulder	170 059	234 134
Summa leverantörsskulder	170 059	234 134

Not 20 Övriga skulder

	2019-08-31	2018-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	500 339	474 208
Skuld för moms (uttagsskatt)	98 835	99 703
Övriga skulder	2 914	2 984
Kundfordringar	3 360	0
Övriga kortfristiga låneskulder	492 000	492 000
Summa övriga skulder	1 097 448	1 068 894

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna semesterlöner	25 208	14 335
Upplupen löneskatt	3 170	3 445
Upplupna räntekostnader	47 640	45 202
Upplupna elkostnader	16 081	24 809
Upplupna vattenavgifter	16 989	21 118
Upplupna värmekostnader	52 553	46 530
Upplupna kostnader för renhållning	26 827	25 270
Upplupna styrelsearvoden	30 600	30 100
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	496 116	490 475
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	715 184	701 284

Ställda säkerheter

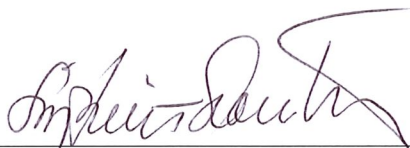
	2019-08-31	2018-08-31
Fastighetsinteckningar	24 307 400	24 307 400

Ansvarsförbindelser

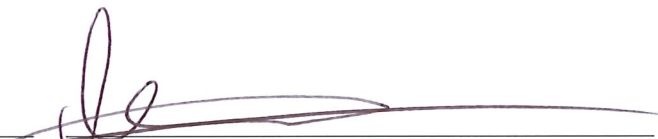
Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
----------------------------	------	------

Styrelsens underskrifter

Kalmar 2019-12-02
Ort och datum



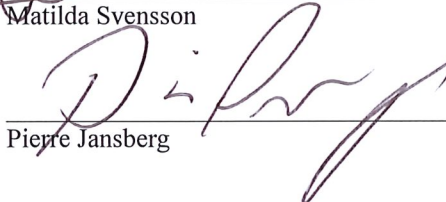
Sig-Britt Svantesson



Matilda Svensson



Jörgen Regin

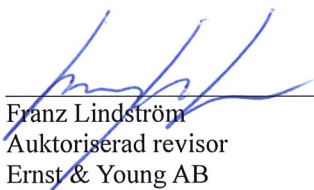


Pierre Jansberg



Anne Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14 december 2019



Franz Lindström
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB



Hans Johansson
Förtroendevald revisor

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 2018-09-01 - 2019-08-31.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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. 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

De Förtroendevalda revisorernas ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggens Brf Kalmarhus 8 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

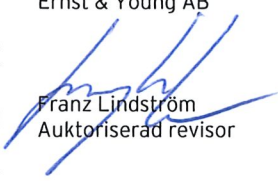
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

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

Kalmar den 14 december 2019

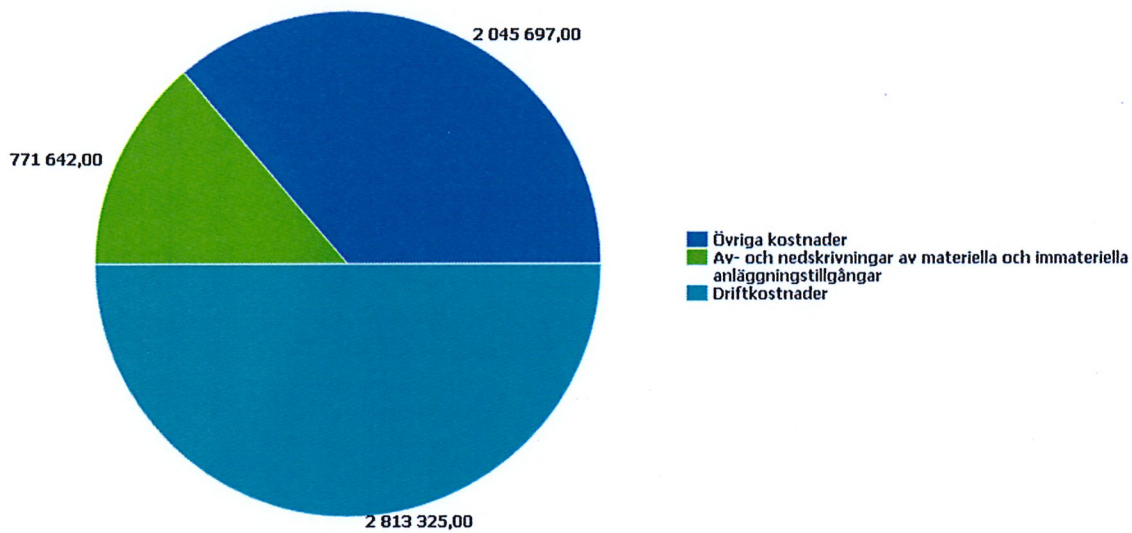
Ernst & Young AB


Franz Lindström
Auktoriserad revisor


Hans Johansson
Förtroendevald revisor

Nyckeltal

Belopp i SEK	2019-08-31	2018-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader och övriga externa kostnader	3 908 457	4 260 554
Personalkostnader	654 472	638 466
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	771 642	771 642
Finansiella poster	296 094	263 015
Summa kostnader	5 630 664	5 933 677



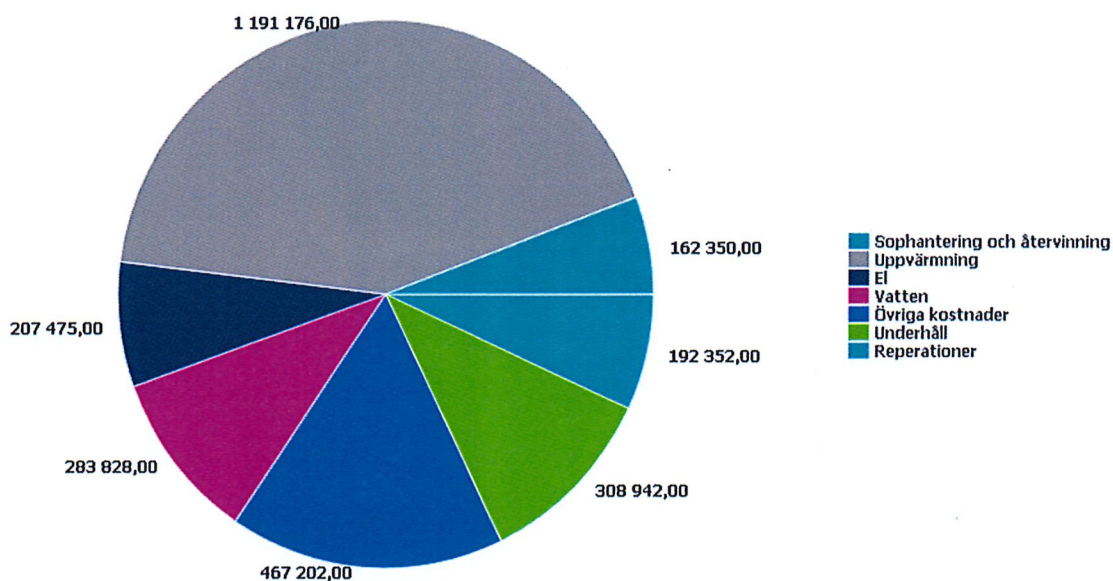
Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2018	2017
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	0	27 500
Rabatt/återbäring från RB	-7 800	-5 750
Systematiskt brandskyddsarbete	0	7 651
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	82 500	0
Snö- och halkbekämpning	15 921	28 313
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	9 552	7 279
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	26 718	12 085
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	42 430	30 151
Rep Installationer köpta tjänster Värme	11 072	9 299
Rep Installationer köpta tjänster El	19 458	15 471
Rep Installationer köpta tjänster Låssystem	11 024	1 823
Rep Huskropp köpta tjänster Tak	42 023	0
Rep Huskropp köpta tjänster Fasader	0	20 804
Rep Huskropp köpta tjänster Dörrar & Portar	1 201	30 529
Reparation, utgift för köpta tjänster, markytor	19 978	1
Rep Markytor köpta tjänster Planteringar	0	1 968
Övriga Reparationer	8 896	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	0	481 250
UH Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	29 829	174 485
UH Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	121 094	0
UH Huskropp köpta tjänster Fasader	38 730	223 750
Underhåll, utgift för köpta tjänster, markytor	119 289	75 312
UH Markytor köpta tjänster Hårdgjorda ytor	0	40 880
Fastighetsel	207 475	163 931
Uppvärmning	1 191 176	1 211 034
Vatten	283 828	319 055
Sophämtning	162 350	158 264
Fastighetsförsäkring	81 178	70 738
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	11 124	44 478
Fastighetsskatt	192 455	186 695
Förbrukningsmaterial	69 296	33 043
Fordon- och maskinkostnader	22 528	47 822

Summa driftkostnader

2 813 325

3 417 862



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 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 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

