

Årsredovisning

2019-09-01 – 2020-08-31

RBF Kalmarhus nr 9
Org nr: 732400-2083



Kallelse till ordinarie föreningsstämma med Riksbyggen Bostadsrättsförening Kalmarhus nr 9

Datum Torsdagen den 18 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 9 får
härmed avge årsredovisning för
räenskapsåret
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 750 000 kr och ianspråktagande av underhållsfond 522 679 kr visar ett underskott på 64 954 kr.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 135% till 153%.

I resultatet ingår avskrivningar med 227 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 390 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten kv Violen 1 i Kalmar Kommun. På fastigheten finns 8 byggnader med 90 lägenheter och 1 butikslokal, samtliga är bostadsrätter. Byggnaderna är uppförda 1953. Fastighetens adress är Gethes väg 2, 4 och 6, Sjöbrings väg 3, 5, 7 och 9 samt Falkenbergsvägen 27.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kokvrå	18
1 rum och kök	6
2 rum och kök	48
3 rum och kök	12
4 rum och kök	6

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	12
Antal garage	8
Antal p-platser	53

Total tomtarea 13 265 m²

Bostäder bostadsrätt 4 647 m²

Total bostadsarea 4 647 m²

Lokaler bostadsrätt 106 m²

Total lokalarea 106 m²

Årets taxeringsvärde 52 116 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 52 116 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning (brandskydd, jour, trygghetsjour, vicevärd)
Riksbyggen	Fastighetsskötsel
Riksbyggen	Energi
Schneider Electric Building Sweden AB	Styr- och reglerutrustning
Net at once, Telenor	Bredband, Kabel-TV
Kalmar Energi	Fjärrvärme, el
KSRR	Renhållning
Folksam	Fastighetsförsäkring

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 213 tkr och planerat underhåll för 523 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan är ett av styrelsens viktigaste verktyg för att bedöma när underhåll av fastighetens (vårt kvarter med 8 hus) olika delar ska göras, vilka ytor/antal/mängder som berörs samt ungefärlig kostnad.

Underhållsplanen uppdateras vanligen varannat år av Riksbyggen på uppdrag av styrelsen och omfattar föreningens samtliga anläggningstillgångar.

I enlighet med Riksbyggens praxis gör föreningen varje år en avsättning till underhållsfonden med en tiondel av de tio kommande årens planerade underhållskostnader. Föreningen sparar i underhållsfonden under år med lite underhåll och utnyttjar underhållsfonden när föreningen utför underhåll. På så sätt kan föreningen hålla en jämn nivå på årsavgifterna ("hyror") och slipper chockhöjningar när de stora utgifterna kommer.

Underhållsplanen reviderades senast hösten 2018 och visar på ett underhållsbehov på 23 868 000 kr fram till år 2027. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 983 500 kr (627,70 kr per kvm). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 750 000 kr (157,79 kr per kvm)

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	90-talet	
Elrenovering i samtliga bostadsrätter	2012	
Takrenovering	2013	
Ventilationsförbättring	2015-2017	Radonmätning gjordes under samma period. Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) utfördes 2016 i samband med ventilationsförbättringen och ska göras vart sjätte år.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Fasadtvätt	425 553
Markytor	97 126

Planerat underhåll

	År	Kommentar
Föreningen har undertecknat en uppdragsbekräftelse med Riksbyggen för att utreda kommande underhållsbehov och investeringar.		

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Monika Golz	Ordförande	2022
Ebba Gustafsson	Sekreterare	2021
Martin Karlgren	Vice ordförande	2021
Susanne Gunnarsson	Vice ordförande	2022
Pär Jonasson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kati Sandbacka	Suppleant	2021
Malin Hellström	Suppleant	2022
Anne Larsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	
Franz Lindström, Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor
Marianne Slattegård	Föreningsvald revisor
Ann-Catrin Johansson	Föreningsvald revisor

Valberedning

Styrelsen

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 112 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 21 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 18 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 115 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2018-10-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2020-10-01.

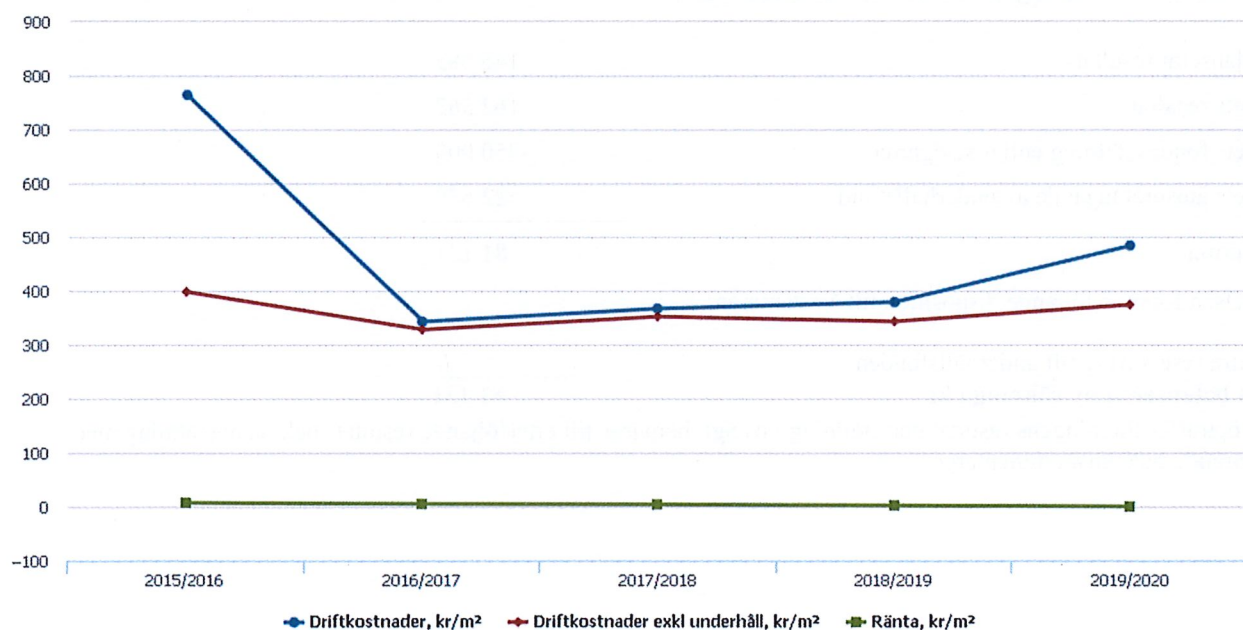
Den 1 september 2020 löste föreningen sitt enda lån hos Handelsbanken.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

Lagstadgad energideklARATION upprättades 2019.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	3 505	3 508	3 449	3 449	3 439
Resultat efter finansiella poster	162	703	716	867	-739
Årets resultat	162	703	716	867	-739
Resultat exklusive avskrivningar	390	940	921	1 106	-492
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	158	158	158	158	158
Balansomslutning	5 871	5 728	5 657	5 484	6 412
Soliditet %	80	80	68	57	35
Likviditet %	153	135	85	112	77
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	710	710	699	699	699
Driftkostnader, kr/m ²	484	379	367	343	764
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	374	343	352	328	398
Ränta, kr/m ²	0,48	2	4	5	7
Underhållsfond, kr/m ²	949	880	759	575	380
Lån, kr/m ²	29	74	74	305	400
Genomsnittsränta	1,22	1,22	1,31	1,40	1,17



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	127 494	0	0	4 184 209	-456 719	702 804
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				100 000		
Disposition enl. årsstämmobeslut					602 804	-702 804
Reservering underhållsfond				750 000		
Ianspråktagande av underhållsfond				-522 679		
Förändring av underhållsfond	0	0			-227 321	
Årets resultat						162 367
Vid årets slut	127 494	0	0	4 511 530	-81 236	162 367

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	146 085
Årets resultat	162 367
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-750 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	522 679
Summa	81 131

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	0
Att balansera i ny räkning i kr	81 131

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	3 504 558	3 507 940
Övriga rörelseintäkter	Not 3	57 071	35 307
Summa rörelseintäkter		3 561 629	3 543 247
Rörelsekostnader			
Driftkostnader och övriga externa kostnader	Not 4,5	-3 077 234	-2 538 133
Personalkostnader	Not 6	-90 947	-73 703
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-227 406	-237 099
Summa rörelsekostnader		-3 395 586	-2 848 936
Rörelseresultat		166 043	694 312
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	13 440
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	-1 320	2 961
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-2 356	-7 908
Summa finansiella poster		-3 676	8 493
Resultat efter finansiella poster		162 367	702 804
Årets resultat		162 367	702 804

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	3 791 455	3 968 934
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	179 224	229 151
Summa materiella anläggningstillgångar		3 970 679	4 198 084
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	140 000	140 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		140 000	140 000
Summa anläggningstillgångar		4 110 679	4 338 084
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	5 061	176
Övriga fordringar	Not 15	24 640	24 640
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	1 671	170 352
Summa kortfristiga fordringar		31 372	195 168
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	1 729 236	1 195 190
Summa kassa och bank		1 729 236	1 195 190
Summa omsättningstillgångar		1 760 607	1 390 359
Summa tillgångar		5 871 286	5 728 443

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		127 494	127 494
Fond för yttre underhåll		4 511 530	4 184 209
Summa bundet eget kapital		4 639 024	4 311 703
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-81 236	-456 719
Årets resultat		162 367	702 804
Summa fritt eget kapital		81 131	246 085
Summa eget kapital		4 720 155	4 557 788
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	0	140 000
Summa långfristiga skulder		0	140 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	140 000	210 000
Leverantörsskulder	Not 19	78 062	43 867
Skatteskulder	Not 20	13 760	9 184
Övriga skulder	Not 21	480 214	331 428
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	439 095	436 176
Summa kortfristiga skulder		1 151 131	1 030 655
Summa eget kapital och skulder		5 871 286	5 728 443

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
Elrenovering	Linjär	50
Takrenovering	Linjär	40
Markanläggning, p-platser	Linjär	20
Markanläggning, yttre miljön	Linjär	20
Markanläggning, Gethes väg	Linjär	20
Installation fettavskiljare	Linjär	10
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	3 307 608	3 302 207
Årsavgifter, lokaler	147 288	147 047
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-72 872	-72 872
Hyrer, lokaler	32 536	32 184
Hyrer, garage	44 772	44 772
Hyrer, p-platser	64 800	64 800
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 200	-1 200
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 600	-4 198
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 500	-4 800
Rabatt, lokal	-12 274	0
Summa nettoomsättning	3 504 558	3 507 940

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Övriga ersättningar	21 103	14 754
Ersättningar från hyresgäster	1 294	5 880
Öresutj.	3	58
Övriga rörelseintäkter	4 485	14 615
Försäkringsersättningar	30 186	0
Summa övriga rörelseintäkter	57 071	35 307

Not 4 Driftkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Underhåll	-522 679	-173 750
Reparationer	-212 617	-72 861
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-132 912	-128 336
Försäkringspremier	-49 380	-46 898
Kabel- och digital-TV	-31 140	-30 505
Återbäring från Riksbyggen	0	8 300
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-17 044
Lekplatsbesiktning	0	-2 531
Energideklaration	-33 750	0
Snö- och halkbekämpning	-15 809	-44 664
Förbrukningsmaterial	-22 569	-3 828
Rep- och underhåll installationer mm	-29 070	-2 538
Vatten	-197 690	-221 670
Fastighetsel	-120 192	-121 503
Uppvärmning	-788 522	-800 889
Sophantering och återvinning	-134 340	-136 091
Värmeservice	-7 506	-7 375
Summa driftkostnader	-2 298 176	-1 802 184

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Förvaltningsarvode	-718 101	-665 079
Övriga kostnader	-2 641	-561
IT-kostnader	-4 424	-4 424
Arvode, yrkesrevisorer	-12 063	-11 688
Övriga förvaltningskostnader	-9 774	-24 308
Juridiska kostnader	-2 925	-5 850
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-22 575	-16 640
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-56	0
Medlems- och föreningsavgifter	-4 950	-5 850
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Summa övriga externa kostnader	-779 058	-735 949

Not 6 Personalkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Styrelsearvoden	-65 400	-55 300
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 000	-3 000
Utbildning	-1 000	0
Sociala kostnader	-20 547	-15 403
Summa personalkostnader	-90 947	-73 703

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

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Avskrivning Markanläggningar	-85 950	-85 950
Avskrivning Anslutningsavgifter	-2 270	-2 269
Avskrivningar standardförbättringar, tak- och elrenovering	-89 259	-89 260
Avskrivning Maskiner och inventarier	-40 446	-50 140
Avskrivning Installationer, fettavskiljare	-9 480	-9 480
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-227 406	-237 099

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	13 440
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	13 440

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	-1 399	2 469
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	79	492
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	-1 320	2 961

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-2 296	-7 908
Övriga räntekostnader	-60	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-2 356	-7 908

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Byggnader	2 939 344	2 939 344
Mark	144 656	144 656
Standardförbättringar	6 107 789	6 107 789
Anslutningsavgifter	45 387	45 387
Markanläggningar	1 718 999	1 718 999
	10 956 175	10 956 175
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	10 956 175	10 956 175

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-2 939 344	-2 939 344
Anslutningsavgifter	-4 538	-2 269
Standardförbättringar	-2 996 160	-2 906 900
Markanläggningar	-1 047 200	-961 250
	-6 987 242	-6 809 763
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-2 269	-2 269
Årets avskrivning standardförbättringar	-89 260	-89 260
Årets avskrivning markanläggningar	-85 950	-85 950
	-177 479	-177 479
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-7 164 721	-6 987 242
Restvärde enligt plan vid årets slut	3 791 454	3 968 933

Varav

Byggnader	3 646 798	3 824 277
Mark	144 656	144 656

Taxeringsvärden

Bostäder	51 400 000	51 400 000
Lokaler	716 000	716 000
Totalt taxeringsvärde	52 116 000	52 116 000
<i>varav byggnader</i>	<i>33 587 000</i>	<i>33 587 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>18 529 000</i>	<i>18 529 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Maskiner och installationer	698 052	538 194
	698 052	538 194
Årets anskaffningar		
Maskiner och installationer	0	159 858
	0	159 858
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	698 052	698 052
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och installationer	-468 902	-409 282
	-468 902	-409 282
Årets avskrivningar		
Maskiner och installationer	-49 926	-59 620
	-49 926	-59 620
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och installationer	-518 828	-468 902
	-518 828	-468 902
Restvärde enligt plan vid årets slut	179 224	229 150
Varav		
Maskiner och inventarier	179 224	229 150

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2020-08-31	2019-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	140 000	140 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	140 000	140 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	5 061	176
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	5 061	176

Not 15 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	24 640	24 640
Summa övriga fordringar	24 640	24 640

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	1 418	5 242
Förutbetalda försäkringspremier	253	253
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	164 857
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 671	170 352

Not 17 Kassa och bank

	2020-08-31	2019-08-31
Bankmedel	708 777	706 352
Transaktionskonto	1 020 458	488 839
Summa kassa och bank	1 729 236	1 195 190

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Inteckningslån	140 000	350 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-140 000	-210 000
Långfristig skuld vid årets slut	0	140 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,29%	2020-09-01	200 000,00	150 000,00	210 000,00	140 000,00
Summa			200 000,00	150 000,00	210 000,00	140 000,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 140 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 19 Leverantörsskulder

	2020-08-31	2019-08-31
Leverantörsskulder	78 062	43 867
Summa leverantörsskulder	78 062	43 867

Not 20 Skatteskulder

	2020-08-31	2019-08-31
Skatteskulder	13 760	9 184
Summa skatteskulder	13 760	9 184

Not 21 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Lån under betalning	0	-150 765
Medlemmarnas reparationsfonder	476 615	478 049
Clearing	3 599	4 144
Summa övriga skulder	480 214	331 428

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna räntekostnader	301	753
Upplupna elkostnader	15 572	15 337
Upplupna vattenavgifter	18 672	19 164
Upplupna värmekostnader	42 386	41 078
Upplupna kostnader för renhållning	0	22 075
Upplupna styrelsearvoden	67 390	52 977
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	294 773	284 792
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	439 095	436 176

Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckningar	3 705 800	3 705 800

Ansvarsförbindelser

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

Styrelsens underskrifter

Kalmar 2020/12/23

Ort och datum

Monika Golz

Monika Golz

Ebba Gustafsson

Ebba Gustafsson

Martin Karlgren

Martin Karlgren

Susanne Gunnarsson

Susanne Gunnarsson

Pär Jonasson

Pär Jonasson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12 december 2020

Franz Lindström

Franz Lindström
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Marianne Slattegård

Marianne Slattegård
Förtroendevald revisor

Ann-Catrin Johansson

Ann-Catrin Johansson
Förtroendevald revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Kalmarhus nr 9 org.nr 732400-2083

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Kalmarhus nr 9 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 revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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 nr 9 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 revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

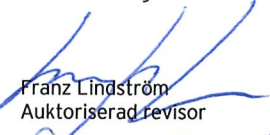
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

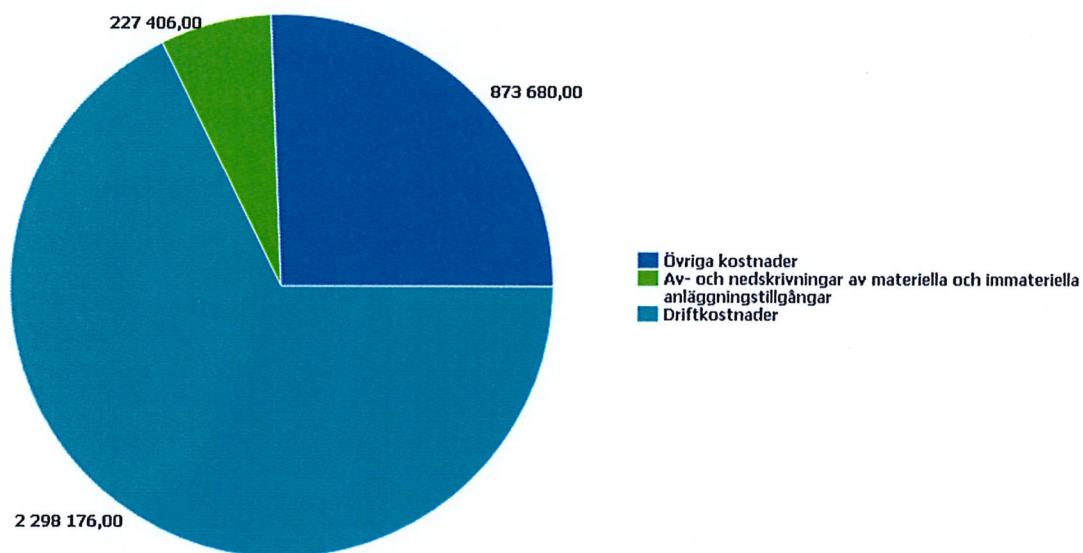

Franz Lindström
Auktoriserad revisor


Marianne Slattegård
Förtroendevald revisor


Ann-Catrin Johansson
Förtroendevald revisor

Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-08-31	2019-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 298 176	1 802 184
Övriga externa kostnader	779 058	735 949
Personalkostnader	90 947	73 703
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	227 406	237 099
Finansiella poster	3 676	-8 493
Summa kostnader	3 399 262	2 840 443



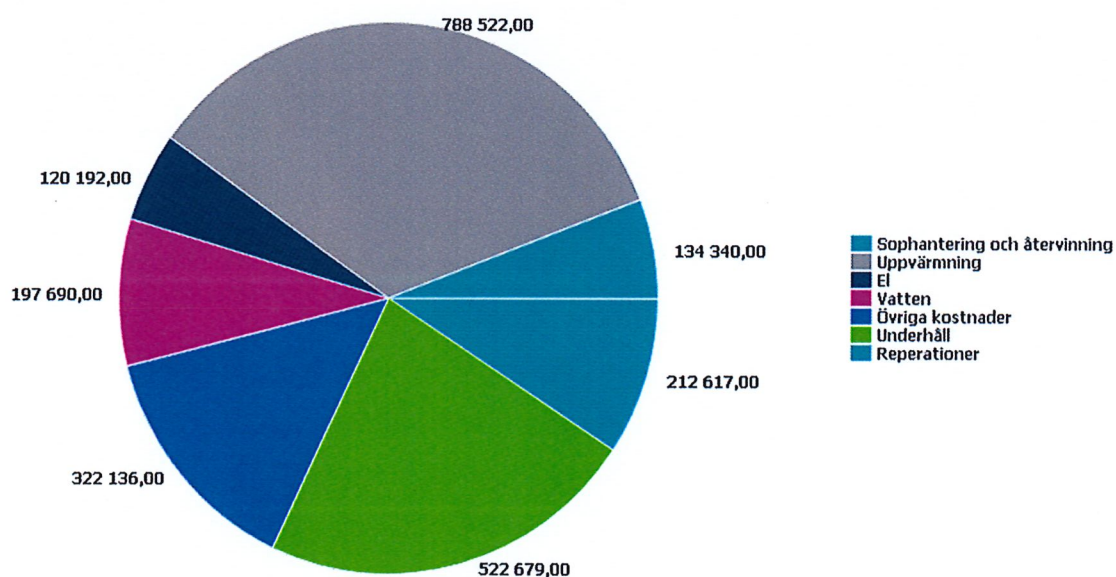
Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2019	2018
Rabatt/återbäring från RB	0	-8 300
Systematiskt brandskyddsarbete	0	17 044
Lekplatsbesiktning	0	2 531
Energideklaration	33 750	0
Snö- och halkbekämpning	15 809	44 664
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	1 453	10 781
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	0	4 653
Rep installationer utg för köpta tj	1 025	19 906
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	22 439	16 351
Rep install utg för köpta tj Värme	18 493	1 368
Rep install utg för köpta tj Ventilation	2 872	0
Rep install utg för köpta tj El	0	13 705
Rep install utg för köpta tj Låssystem	5 994	2 098
Rep huskropp utg för köpta tj	12 583	750
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	2 755	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	4 602	3 249
Rep markytor utg för köpta tj	6 662	0
Vattenskador	133 739	0
UH huskropp utg för köpta tj	0	173 750
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	425 553	0
UH Markytor utg för köpta tj	97 126	0
Fastighetsel	120 192	121 503
Uppvärmning	788 522	800 889
Vatten	197 690	221 670
Sophämtning	134 340	136 091
Fastighetsförsäkring	49 380	46 898
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	31 140	30 505
Värmeservice	7 506	7 375
Fastighetsskatt	132 912	128 336
Förbrukningsmaterial	22 569	3 828
Rep och UH av installationer	29 070	2 538

Summa driftkostnader

2 298 176

1 802 184



Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga 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 9

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Kalmarhus nr 9 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

