

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RBF Skvallertorget i Kalmar
Org nr: 732400-2042



Kallelse till ordinarie föreningsstämma med Riksbyggen Bostadsrättsförening Skvallertorget i Kalmar

Datum Onsdagen den 19 maj 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

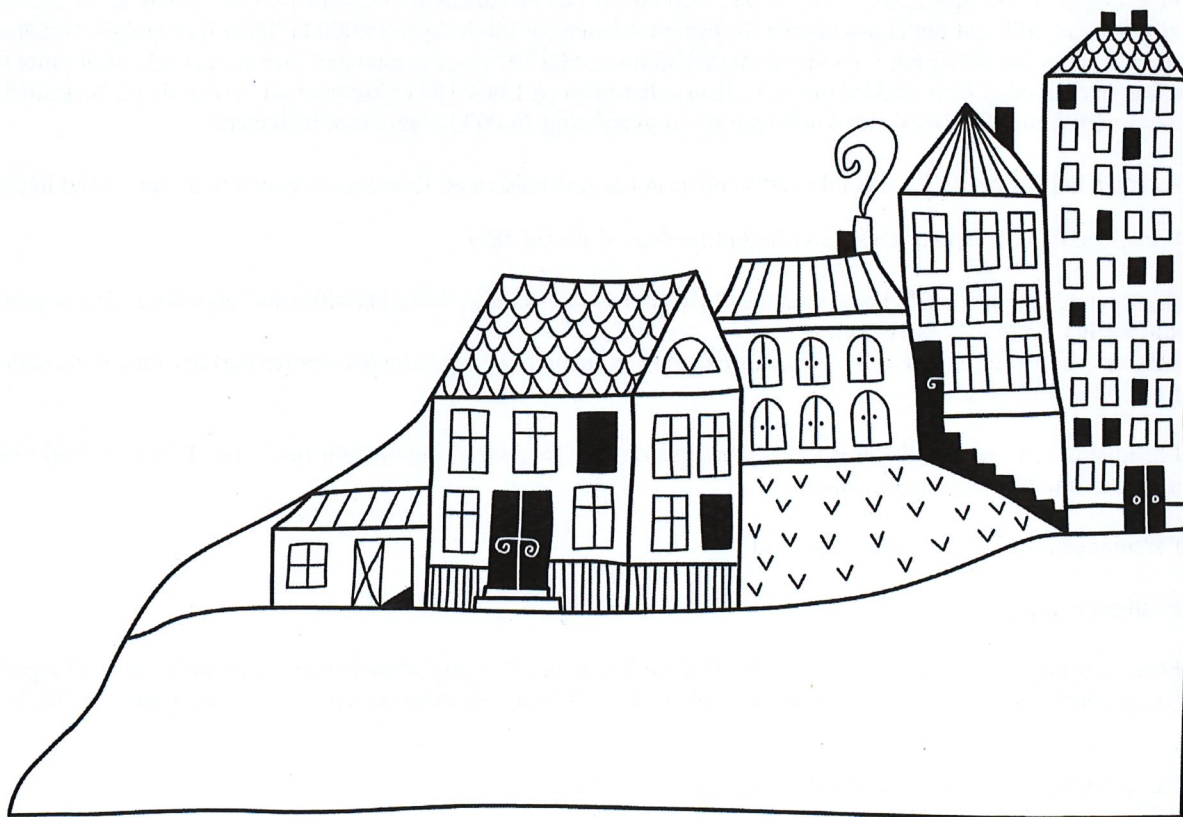
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Skvallertorget i
Kalmar får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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 hänsyn taget till avsättning underhållsfond 235 000 kr och inspråktagande av underhållsfond 606 797 kr visar ett underskott på 1 060 813 kr.

Underskottet beror främst på att föreningen har haft stora reparationskostnader. Under året har föreningen anlagt en solcellsanläggning och samband med det även gjort takpappsläggning och skorstensrivning samt målat fasaden. Föreningen har då tagit upp ett nytt lån på 2 500 000 kr hos Swedbank till en ränta på 1,05 % bundet till 2025 05 23, vilket har medfört att räntekostnaderna för fastighetslånen har blivit drygt 25 000 kr högre mot budget. Kostnaden för renoveringen har delvis bokförts mot underhållsfonden, 606 797 kr och resterande belopp 811 930 kr går mot resultatet, vilket har påverkat årets underskott. Solcellsinstallationen på 1 064 190 kr kommer att skrivas av på 20 år med början nästa verksamhetsår. Dock blev kostnaden för uppvärmning 76 000 kr lägre mot budgeterat.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 334% till 28%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 334% till 316%.

I resultatet ingår avskrivningar med 222 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 196 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten kv Rockan 9 i Kalmar Kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 29 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1959 - 1960. Fastigheternas adress är Lindölundsgatan 1 och Norra vägen 36 och 38.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
3 rum och kök	19
4 rum och kök	9
6 rum och kök	1

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	9
Antal garage	9
Antal p-platser	21

Total tomtarea 2 816 m²

Bostäder bostadsrätt 2 381 m²

Total bostadsarea 2 381 m²

Lokaler hyresrätt 686 m²

Total lokalarea 686 m²

Årets taxeringsvärde 39 688 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 39 688 000 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.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomiska förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsdrift
Kone och Inspecta Sweden AB	Hissar
Kalmar Energi	El och fjärrvärme
Com Hem	Kabel-TV, bredband och telefoni

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 035 tkr och planerat underhåll för 1 419 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 2 442 168 kr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 244 217 kr (102,56 kr per kvm) Avsättningen för verksamhetsåret har skett med 235 000 kr (98,69 kr per kvm).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	1998/1999	
Inglasning balkonger	1998/1999	
Byte lägenhetsdörrar	2001/2002	
Garage	2008/2009	
Miljöhus	2008/2009	
Hiss	2008/2009	
Frånluftsvärmepump	2015	
Tak, låghuset	2018	
Fönster	2018	

Årets utförda underhåll/installation

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	35 253
Takpappsläggning, skorstensrivning	894 911
Målning fasad	488 594
Solcellsanläggning med gemensamhetsel (IMD)	1 064 190

Planerat underhåll

Några större underhållsåtgärder har inte beslutats för kommande verksamhetsår.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sture Nachtweij	Ordförande	2021
Olle Gripstrand	Vice ordförande	2021
Pirkko Magnusson	Sekreterare	2021
Göran Hallehn	Ledamot	2021
Anne Larsson	Ledamot, Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jesper Porsefjord	Suppleant	2022
John Land	Suppleant	2021
Leif Eriksson	Suppleant	2021
Hans Olsson	Suppleant, Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Franz Lindström	Auktoriserad revisor

Valberedning

Gunilla Hallehn (sammankallande)
Margareta Walfridsson

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 42 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 41 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 6 %.

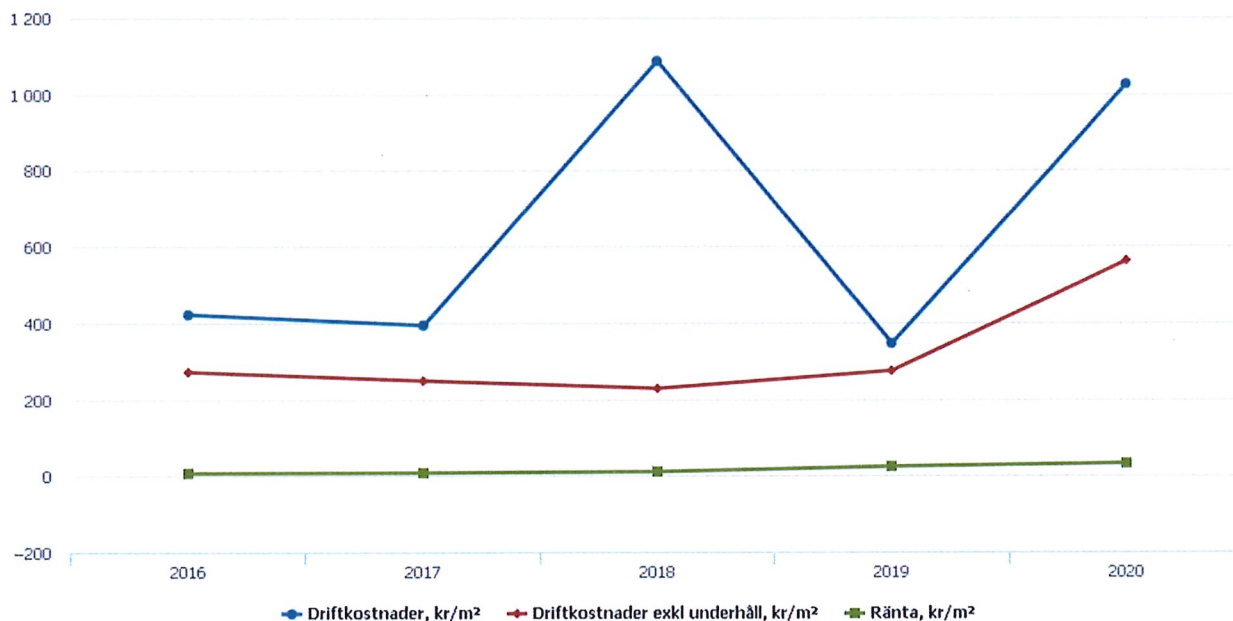
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3 % från och med 2021-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Lagstadgad energideklaration utfördes under 2019. Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 703	1 718	1 618	1 623	1 600
Resultat efter finansiella poster	-1 433	29	-2 226	-148	-174
Årets resultat	-1 433	29	-2 226	-148	-174
Resultat exklusive avskrivningar	-1 211	251	-2 052	62	38
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-1 446	16	-2 287	-203	-227
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	77	77	77	86	86
Balansomslutning	10 649	9 603	10 691	7 456	7 863
Soliditet %	17	34	30	73	71
Likviditet inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	28	0	0	0	0
Likviditet exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	316	334	163	259	222
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	512	512	483	483	483
Driftkostnader, kr/m ²	1 025	346	1 086	394	422
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	562	274	228	248	271
Ränta, kr/m ²	32	24	11	8	7
Underhållsfond, kr/m ²	0	105	51	800	859
Lån, kr/m ²	2 733	1 922	1 951	514	541
Genomsnittsränta	1,17	1,13	0,88	1,50	1,19



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	181 025	2 536 248	0	321 797	168 867	28 500
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				50 000	-50 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut					28 500	-28 500
Reservering underhållsfond				235 000		
Ianspråktagande av underhållsfond				-606 797		
Förändring av underhållsfond					371 797	
Årets resultat						-1 432 610
Vid årets slut	181 025	2 536 248	0	0	519 164	-1 432 610

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	147 367
Årets resultat	-1 432 610
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-235 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	606 797
Summa	-913 446

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-913 446**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 703 336	1 718 248
Övriga rörelseintäkter	Not 3	715 099	5 407
Summa rörelseintäkter		2 418 435	1 723 655
Rörelsekostnader			
Driftskostnader och övriga externa kostnader	Not 4,5	-3 459 816	-1 323 885
Personalkostnader	Not 6	-70 688	-80 546
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-222 052	-222 052
Summa rörelsekostnader		-3 752 556	-1 626 482
Rörelseresultat		-1 334 121	97 173
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	5 280
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-98 489	-73 953
Summa finansiella poster		-98 489	-68 673
Resultat efter finansiella poster		-1 432 610	28 500
Årets resultat		-1 432 610	28 500

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	7 724 848	7 934 740
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	1 089 015	36 985
Summa materiella anläggningstillgångar		8 813 863	7 971 725
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	55 000	55 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		55 000	55 000
Summa anläggningstillgångar		8 868 863	8 026 725
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	28 449	0
Övriga fordringar	Not 14	136 803	41 363
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	104 380	100 381
Summa kortfristiga fordringar		269 632	141 744
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 510 586	1 434 677
Summa kassa och bank		1 510 586	1 434 677
Summa omsättningstillgångar		1 780 218	1 576 421
Summa tillgångar		10 649 081	9 603 146

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 717 273	2 717 273
Fond för yttre underhåll		0	321 797
Summa bundet eget kapital		2 717 273	3 039 070
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		519 163	168 867
Årets resultat		-1 432 610	28 500
Summa fritt eget kapital		-913 446	197 367
Summa eget kapital		1 803 827	3 236 436
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	2 462 500	5 894 981
Summa långfristiga skulder		2 462 500	5 894 981
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	5 919 981	0
Leverantörsskulder	Not 18	93 340	52 397
Skatteskulder	Not 19	5 844	4 941
Övriga skulder	Not 20	99 026	197 746
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	264 563	216 644
Summa kortfristiga skulder		6 382 754	471 728
Summa eget kapital och skulder		10 649 081	9 603 146

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
Omb. lägenheter	Linjär	50
Badrumsrenov. inglasning balkonger	Linjär	50
Garage, hiss och miljöhus	Linjär	50
Fönster	Linjär	50

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 219 740	1 219 740
Hyror, lokaler	426 170	416 424
Hyror, garage	48 600	48 600
Hyror, p-platser	20 640	20 480
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-480	-196
Rabatter, lokaler	-47 840	0
Vattenavgifter	9 600	9 600
Elavgifter	26 906	3 600
Summa nettoomsättning	1 703 336	1 718 248

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	2 831	5 294
Ersättningar från hyresgäster	360	120
Öresutj.	-2	-7
Erhållna statliga bidrag	23 771	0
Försäkringsersättningar	688 139	0
Summa övriga rörelseintäkter	715 099	5 407

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-1 418 727	-220 700
Reparationer	-1 035 067	-108 555
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-76 320	-74 813
Försäkringspremier	-35 936	-31 386
Kabel- och digital-TV	-104 932	-108 022
Återbäring från Riksbyggen	0	3 500
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-3 533
Sotning	-1 149	0
Hissbesiktning	-33 863	-31 432
Energideklaration	0	-20 344
Snö- och halkbekämpning	-1 562	-18 371
Förbrukningsmaterial	-12 580	-16 038
Rep- och underhåll installationer	-4 632	-2 743
Vatten	-76 193	-75 075
Fastighetsel	-157 649	-138 064
Uppvärmning	-139 456	-162 796
Sophantering och återvinning	-42 698	-40 029
Förvaltningsarvode, extra (yttre miljön)	-1 675	-13 164
Summa driftskostnader	-3 142 439	-1 061 566

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode	-234 872	-225 387
Lokalkostnader	0	-1 000
Övriga adm. kostnader	-1 302	-6 414
IT-kostnader	-1 363	-1 363
Arvode, yrkesrevisorer	-10 890	-10 531
Övriga förvaltningskostnader	-3 910	-7 689
Juridiska kostnader	-215	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 096	-5 652
Kontorsmateriel	-235	-229
Telefon och porto	-11	-72
Tidskrifter och facklitteratur	-187	-187
Medlems- och föreningsavgifter	-1 595	-1 885
Bankkostnader	-50 675	-1 910
Övriga externa kostnader (besiktning solcellsinstallationen)	-5 026	0
Summa övriga externa kostnader	-317 377	-262 319

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga löner	-23 744	-32 032
Styrelsearvoden	-41 000	-39 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 000	-3 000
Övriga kostnadsersättningar	-2 148	-2 048
Sociala kostnader	-2 796	-4 466
Summa personalkostnader	70 688	-80 546

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivningar om- och tillbyggnader	-209 892	-209 892
Avskrivning Maskiner och inventarier	-12 160	-12 160
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-222 052	-222 052

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntetäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	5 280
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	5 280

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-98 347	-73 719
Övriga räntekostnader	-142	-234
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-98 489	-73 953

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	1 957 636	1 957 636
Mark	220 000	220 000
Standardförbättr./ombyggn.	11 551 555	11 579 555
	13 729 191	13 757 191
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	13 729 191	13 757 191

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-1 957 636	-1 957 636
Standardf./ombyggn.	-3 836 815	-3 626 923
	-5 794 451	-5 584 559

Årets avskrivningar

Årets avskrivning standardf./ombyggn.	-209 892	-209 892
	-209 892	-209 892

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-6 004 343	-5 794 451
Restvärde enligt plan vid årets slut	7 724 848	7 962 274
Varav		
Mark	220 000	220 000

Taxeringsvärden

Bostäder	36 200 000	36 200 000
Lokaler	3 488 000	3 488 000

Totalt taxeringsvärde

	39 688 000	39 688 000
<i>varav byggnader</i>	<i>21 741 000</i>	<i>21 741 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>17 947 000</i>	<i>17 947 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Inventarier, verktyg och installationer	152 462	120 798
	152 462	120 798
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	31 664
Installationer, solceller	1 064 190	
	1 064 190	31 664
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 216 652	152 462
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier, verktyg och installationer	-115 478	-103 318
	-115 478	-103 318
Årets avskrivningar		
Inventarier, verktyg och installationer	-12 160	-12 160
	-12 160	-12 160
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	127 638	115 478
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 089 014	36 984
Varav		
Inventarier, verktyg och installationer	1 089 014	36 984

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2020-12-31	2019-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	55 000	55 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	55 000	55 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	28 449	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	28 449	0

Not 14 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	136 803	41 363
Summa övriga fordringar	136 803	41 363

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	17 805	17 805
Förutbetalt förvaltningsarvode	60 433	56 369
Förutbetald kabel-tv-avgift	26 141	26 207
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	104 380	100 381

Not 16 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	3 000	3 000
Bankmedel	396	396
Transaktionskonto	1 507 190	1 431 281
Summa kassa och bank	1 510 586	1 434 677

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	8 382 481	5 894 981
Kortfristig skuld på långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 804 981	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-115 000	0
Långfristig skuld vid årets slut	2 462 500	5 894 981

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,125%	2021-03-28	2 936 241,00	0,00	90 000,00	2 846 241,00
SWEDBANK	1,34%	2021-09-24	3 048 740,00	0,00	0,00	3 048 740,00
SWEDBANK	1,05%	2025-05-23	0,00	2 500 000,00	12 500,00	2 487 500,00
Summa			5 984 981,00	2 500 000,00	102 500,00	8 382 481,00

*Senast kända räntesatser.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 115 000 kr varför den av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Resterande kortfristig skuld 5 894 981 kr avser lån som löper ut och som föreningen har för avsikt att inte lösa utan istället villkorsändra. Av den långfristiga skulden förfaller 2 487 500 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 18 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	93 340	52 397
Summa leverantörsskulder	93 340	52 397

Not 19 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	5 844	4 941
Summa skatteskulder	5 844	4 941

Not 20 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	80 157	96 509
Skuld för moms	18 495	10 863
Skuld sociala avgifter och skatter	375	375
Övriga kortfristiga låneskulder	0	90 000
Summa övriga skulder	99 026	197 746

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	13 897	7 470
Upplupna elkostnader	22 526	19 318
Upplupna vattenavgifter	6 369	6 607
Upplupna värmekostnader	17 174	18 687
Upplupna styrelsearvoden	32 080	29 294
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	172 517	135 269
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	264 563	216 644

Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	8 463 000	6 098 000

Ansvarsförbindelser

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

Styrelsens underskrifter

Kalmar 2021-04-07
Ort och datum

Sture Nachtweij
Sture Nachtweij
Pirkko Magnusson
Pirkko Magnusson
Anne Larsson
Anne Larsson

Olle Gripstrand
Olle Gripstrand
Göran Hallén
Göran Hallén

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14 april 2021

Franz Lindström
Franz Lindström
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Skvallertorget i Kalmar org.nr 732400-2042

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Skvallertorget i Kalmar för år 2020-01-01 - 2020-12-31.

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

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

De Förtroendevalda revisorernas ansvar

Vi har 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 Skvallertorget i Kalmar för år 2020-01-01 - 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

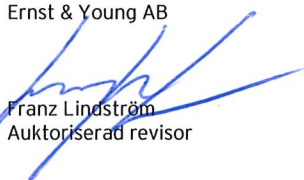
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 14 april 2021

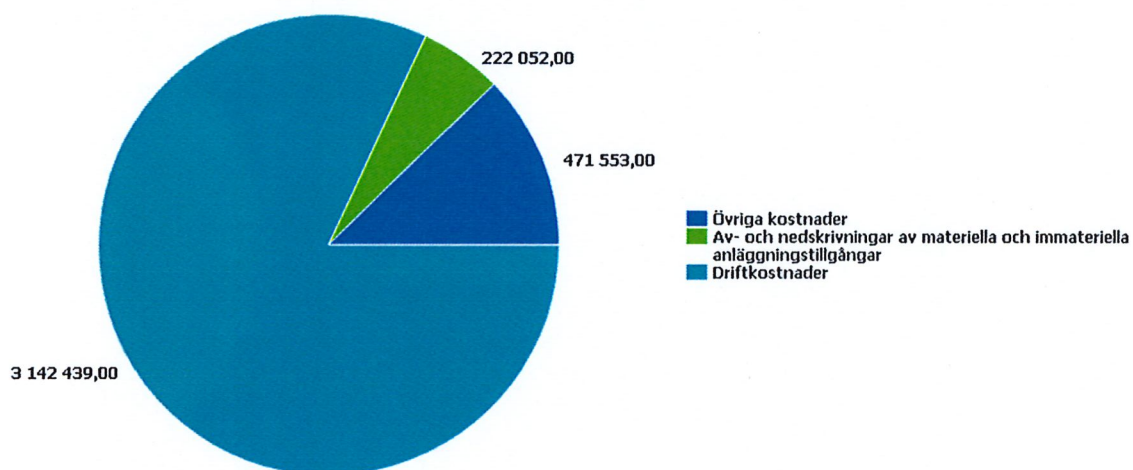
Ernst & Young AB



Franz Lindström
Auktoriserad revisor

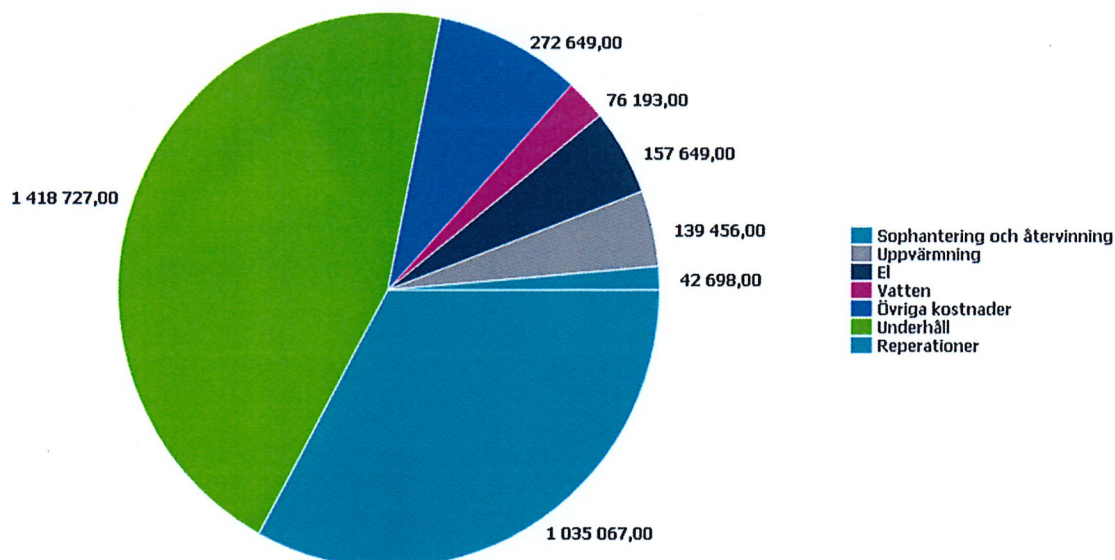
Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-12-31	2019-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	3 142 439	1 061 566
Övriga externa kostnader	317 377	262 319
Personalkostnader	70 688	80 546
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	222 052	222 052
Finansiella poster	98 489	68 673
Summa kostnader	3 851 045	1 695 155



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2020	2019
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	1 675	0
Rabatt/återbäring från RB	0	-3 500
Systematiskt brandskyddsarbete	0	3 533
Inre skötsel/städ extra	0	13 164
Sotning	1 149	0
Energideklaration	0	20 344
Hissbesiktning	33 863	31 432
Snö- och halkbekämpning	1 562	18 371
Rep lokaler utg för köpta tj	2 013	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	2 846	37 278
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	635	1 269
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	2 030	2 910
Rep install utg för köpta tj Värme	0	14 626
Rep install utg för köpta tj Ventilation	507	0
Rep install utg för köpta tj El	12 907	18 428
Rep install utg för köpta tj Hissar	0	8 199
Rep install utg för köpta tj Låssystem	1 547	7 455
Rep huskropp utg för köpta tj	26 971	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	3 570	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	982	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	8 921	13 953
Rep markytor utg för köpta tj	0	489
Vattenskador	972 140	3 949
UH lokaler utg för köpta tj	0	20 700
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	35 253	0
UH huskropp utg för köpta tj Tak	894 911	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	488 564	0
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	0	200 000
Fastighetsel	157 649	138 064
Uppvärmning	139 456	162 796
Vatten	76 193	75 075
Sophämtning	42 698	40 029
Fastighetsförsäkring	35 936	31 386
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	104 932	108 022
Fastighetsskatt	76 320	74 813
Förbrukningsmaterial	12 580	16 038
Rep och UH av installationer	4 632	2 743
Summa driftkostnader	3 142 439	1 061 566



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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna 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.

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Skvallertorget i Kalmar

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Skvallertorget i Kalmar 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

