

Årsredovisning

2019-09-01 – 2020-08-31

RBF Kalmarhus nr 15
Org nr: 732400-1887



Kallelse till ordinarie föreningsstämma med Riksbyggen Bostadsrättsförening Kalmarhus nr 15

Datum Onsdagen den 17 februari 2021

Dagordning § 59 i stadgarna

- A) Stämmans öppnande
- B) Fastställande av röstlängd
- C) Val av stämmoordförande
- D) Anmälan av stämmoordförandens 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 15 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 visar ett överskott på 67 064 kr men hänsyn taget till avsättning underhållsfond 1 200 000 kr och ianspråktagande av underhållsfond 1 247 388 kr visar årsredovisningen ett överskott på 114 452 kr.

Överskottet beror bl a på att kostnaderna för uppvärmning, el och snöröjning blev sammanlagt 157 000 kr lägre än budget. Årets reparationskostnader uppgick till 79 154 kr, det budgeterades med 100 000 kr. Även räntekostnaderna för fastighetslånen blev lägre än beräknat med 14 000 kr. Posten energideklaration på 59 050 kr under not 4 var inte upptagen i budgeten.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 505% till 515%.

I resultatet ingår avskrivningar med 982 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 050 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten nr 2 och 3 i kv Månstenen i Kalmar Kommun. På fastigheten finns 7 byggnader med 162 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Dessutom uthyres 19 lokaler samt ett 100-tal parkeringsplatser. Byggnaderna är uppförda 1963 - 1964. Fastighetens adress är Axel Oxenstiernas väg 1, 3, 5 och Oxhagsvägen 2, 4, 6 och 8.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	12
2 rum och kök	91
3 rum och kök	44
4 rum och kök	13
5 rum och kök	2

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	19
Antal p-platser	100

Total tomtarea 5 366 m²

Bostäder bostadsrätt 11 019 m²

Total bostadsarea 11 019 m²

Årets taxeringsvärde 105 221 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 105 221 000 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	Vicevärd
Riksbyggen	Teknisk förvaltning (underhållsplan, brandskyddsarbete)
Riksbyggen	Fastighetsskötsel
Riksbyggen	Energi (driftövervakning, värme & ventilation)
Riksbyggen	Jour, trygghetsjour
Com hem	Kabel-TV, bredband
Net at once	Bredband
Schindler hiss AB	Hissar
Kalmar Energi	El

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 79 tkr och planerat underhåll för 1 247 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 23 822 587 kr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 382 259 kr (216,19 kr per kvm)

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 200 000 kr (108,90 kr per kvm). För det kommande verksamhetsåret har föreningen budgeterat med en avsättning på 1 300 000 kr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	2004	
Takrenovering, låghusen	2006	
Fönsterbyte	2008/2009	
Balkongrenovering	2008/2009	
Moderniserat hissarna	2009/2010	
Yttre miljön	2012/2013	
Värmesystem (termostatventiler, nya pumpar)	2014/2015	
Byte lägenhetsdörrar och låssystem samt postboxar	2017/2018	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte av tvättmaskiner och torktumlare	178 403
Installation av nya armaturer i trapphus och källare	890 463
Markytor	178 523

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av ventilationssystem i samtliga fastigheter.	2021	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mats Sonesson	Ordförande	2021
Maria Forsbring	Sekreterare	2022
Kerstin Alm	Vice ordförande	2021
Jesper Sandström	Ledamot	2022
Ola Ericson	Ledamot	2022
Stefan Johansson	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Regine Ullman	Suppleant	2021
Kevin Wepper	Suppleant	2022
Anne Larsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	
Johnny Williamsson	Föreningsvald revisor
Ann-Christine Gustavsson	Föreningsvald revisor
Franz Lindström	Auktoriserad 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 201 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 17 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 204 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-10-01 då den höjdes med 1,5 %.

Från 1 oktober 2015 beslöt styrelsen att sänka avgiften för stam- och badrumsrenoveringen med 100 kr d v s från 485 kr till 385 kr per månad för samtliga medlemmar.

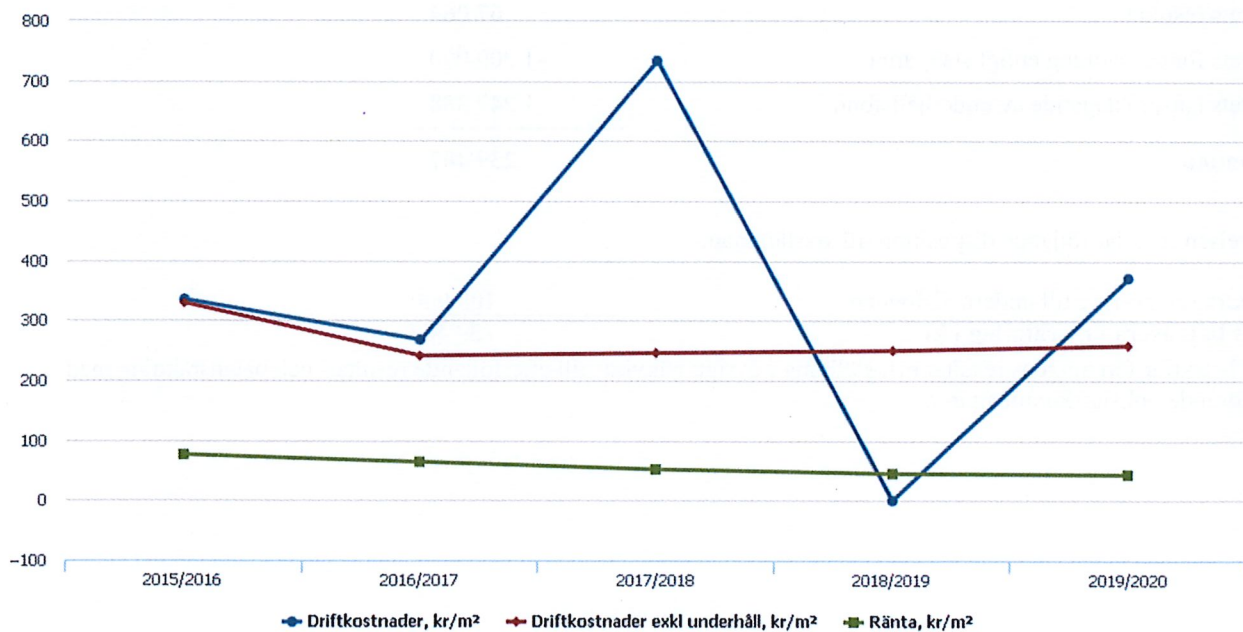
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2020-10-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 14 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 17 st.)

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

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	6 537	6 432	6 248	6 283	7 091
Resultat efter finansiella poster	67	1 147	-4 116	939	1 149
Årets resultat	67	1 147	-4 116	939	1 149
Resultat exklusive avskrivningar	1 050	2 130	-3 140	1 801	2 144
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-150	930	-4 170	771	1 124
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	109	109	93	93	93
Balansomslutning	36 109	36 305	35 585	40 105	39 790
Soliditet %	12	12	9	18	16
Likviditet %	515	506	408	579	456
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	659	649	630	630	630
Driftkostnader, kr/m ²	371	267	734	268	335
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	258	250	246	241	329
Ränta, kr/m ²	43	45	52	64	76
Underhållsfond, kr/m ²	283	269	155	527	443
Lån, kr/m ²	2 706	2 740	2 774	2 677	2 841
Genomsnittsränta	1,57	1,62	1,84	2,35	2,64



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	915 712	0	0	2 965 388	-819 056	1 144 012
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				200 000	-200 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 144 012	-1 144 012
Reservering underhållsfond				1 200 000		
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 247 388		
Förändring av underhållsfond	0	0			47 387	
Årets resultat						67 064
Vid årets slut	915 712	0	0	3 118 000	172 343	67 064

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	124 955
Årets resultat	67 064
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 247 388
Summa	239 407

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	100 000
Att balansera i ny räkning i kr	139 407

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	6 536 691	6 432 191
Övriga rörelseintäkter	Not 3	801 299	820 982
Summa rörelseintäkter		7 337 990	7 253 173
Rörelsekostnader			
Driftkostnader och övriga externa kostnader	Not 4,5	-5 741 856	-4 575 074
Personalkostnader	Not 6	-102 490	-107 063
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-982 494	-982 694
Summa rörelsekostnader		-6 826 840	-5 664 831
Rörelseresultat		511 149	1 588 342
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	23 328
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	27 332	24 807
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-471 418	-492 465
Summa finansiella poster		-444 085	-444 330
Resultat efter finansiella poster		67 064	1 144 012
Årets resultat		67 064	1 144 012

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	25 413 211	26 367 332
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	21 326	49 700
Summa materiella anläggningstillgångar		25 434 538	26 417 032
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	243 000	243 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		243 000	243 000
Summa anläggningstillgångar		25 677 538	26 660 032
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	68	20 465
Övriga fordringar	Not 15	177 724	184 771
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	17 624	17 189
Summa kortfristiga fordringar		195 416	222 425
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	10 236 513	9 422 644
Summa kassa och bank		10 236 513	9 422 644
Summa omsättningstillgångar		10 431 929	9 645 069
Summa tillgångar		36 109 466	36 305 101

Balansräkning

Belopp i kr	2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	915 712	915 712
Fond för yttre underhåll	3 118 000	2 965 388
Summa bundet eget kapital	4 033 712	3 881 100
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	172 343	-819 056
Årets resultat	67 064	1 144 012
Summa fritt eget kapital	239 407	324 955
Summa eget kapital	4 273 120	4 206 056
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	29 812 479
Summa långfristiga skulder	29 812 479	30 190 067
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	Not 19	0
Övriga skulder	Not 20	964 303
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 059 564
Summa kortfristiga skulder	2 023 867	1 908 978
Summa eget kapital och skulder	36 109 466	36 305 101

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	40
Stam- och badrumsrenovering	Linjär	50
Fönster- och balkongrenovering	Linjär	50
Hissar	Linjär	50
Yttre miljö	Linjär	20
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Årsavgifter, bostäder	6 445 039	6 342 304
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-50 387	-50 387
Hyrer, lokaler	33 583	32 604
Hyrer, p-platser	113 850	112 800
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 394	-2 355
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 000	-2 775
Summa nettoomsättning	6 536 691	6 432 191

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Tillägg stam- och badrumsrenovering (räntekostnader för upptagna lån i samband med renovering samt avskrivning med 2 %)	748 440	748 440
Övriga ersättningar	28 172	35 281
Ersättningar från hyresgäster	540	2 820
Öresutj.	-4	-3
Övriga rörelseintäkter	24 151	34 444
Summa övriga rörelseintäkter	801 299	820 982

Not 4 Driftkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Underhåll	-1 247 388	-191 824
Reparationer	-79 154	-158 972
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-232 331	-225 324
Försäkringspremier	-114 478	-95 591
Kabel- och digital-TV	-44 076	-43 372
Återbäring från Riksbyggen	0	17 700
Energideklaration	-59 050	0
Obligatoriska besiktningar, hissar	-17 528	-17 220
Lekplatsbesiktning	0	-2 100
Bevakningskostnader	-1 496	-22 598
Snö- och halkbekämpning	-9 113	-15 250
Förbrukningsmaterial	-7 395	-12 161
Tillsyn av installationer	-3 167	-2 098
Vatten	-500 653	-413 866
Fastighetsel	-243 903	-244 534
Uppvärmning	-1 335 326	-1 324 351
Sophantering och återvinning	-197 513	-190 302
Summa driftkostnader	-4 092 570	-2 941 864

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Förvaltningsarvode	-1 585 792	-1 542 593
IT-kostnader	-1 788	-1 788
Arvode, yrkesrevisorer	-14 188	-13 813
Övriga förvaltningskostnader	-16 144	-21 863
Juridiska kostnader	-675	-3 225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-19 017	-32 487
Kontorsmateriel	0	-1 695
Telefon och porto	-1 223	-1 002
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-2 665
Medlems- och föreningsavgifter	-8 910	-10 530
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Summa övriga externa kostnader	-1 649 286	-1 633 210

Not 6 Personalkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Övriga löner	-1 344	-1 794
Styrelsearvoden	-72 000	-78 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-13 900	-10 525
Sociala kostnader	-15 246	-16 744
Summa personalkostnader	-102 490	-107 063

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

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Avskrivning Byggnader	-210 042	-210 042
Avskrivning Markanläggningar	-75 000	-75 000
Avskrivning Standardförbättringar	-669 079	-669 079
Avskrivning Maskiner och inventarier	-28 374	-28 574
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-982 494	-982 694

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	23 328
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	23 328

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	26 947	24 716
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	385	91
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	27 332	24 807

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-471 334	-492 162
Övriga räntekostnader	-84	-303
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-471 418	-492 465

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Byggnader	8 401 667	8 401 667
Mark	136 833	136 833
Standardförbättringar	35 242 409	35 242 409
Markanläggning	1 500 000	1 500 000
	45 280 909	45 280 909
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	45 280 909	45 280 909

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-8 050 560	-7 840 518
Standardförbättringar	-10 338 018	-9 668 939
Markanläggningar	-525 000	-450 000
	-18 913 578	-17 959 457

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-210 042	-210 042
Årets avskrivning standardförbättringar	-669 079	-669 079
Årets avskrivning markanläggning	-75 000	-75 000
	-954 121	-954 121

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-19 867 699	-18 913 578
--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

25 413 210	26 367 332
-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	25 276 377	26 230 499
Mark	136 833	136 833

Taxeringsvärden

Bostäder	105 000 000	105 000 000
Lokaler	221 000	221 000
Totalt taxeringsvärde	105 221 000	105 221 000
<i>varav byggnader</i>	<i>75 114 000</i>	<i>75 114 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>30 107 000</i>	<i>30 107 000</i>

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

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	307 857	272 513
	307 857	272 513
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	0	35 344
	0	35 344
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	307 857	307 857
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-258 157	-229 583
	-258 157	-229 583
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-28 374	-28 574
	-28 374	-28 574
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-286 531	-258 157
Restvärde enligt plan vid årets slut	21 326	49 700
Varav		
Maskiner och inventarier	21 326	49 700

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2020-08-31	2019-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	243 000	243 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	243 000	243 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	68	20 465
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	68	20 465

Not 15 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattefordringar	22 944	29 991
Skattekonto	154 780	154 780
Summa övriga fordringar	177 724	184 771

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	17 624	17 189
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 624	17 189

Not 17 Kassa och bank

	2020-08-31	2019-08-31
Bankmedel	8 811 859	7 985 347
Transaktionskonto	1 424 654	1 437 298
Summa kassa och bank	10 236 513	9 422 644

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Inteckningslån	29 812 479	30 190 067
Långfristig skuld vid årets slut	29 812 479	30 190 067

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,24%	2020-11-06	1 722 413,00	0,00	28 276,00	1 694 137,00
STADSHYPOTEK	1,77%	2022-01-30	6 030 986,00	0,00	64 504,00	5 966 482,00
STADSHYPOTEK	1,63%	2022-10-30	6 570 016,00	0,00	70 456,00	6 499 560,00
STADSHYPOTEK	1,63%	2023-04-30	6 570 902,00	0,00	69 352,00	6 501 550,00
STADSHYPOTEK	1,25%	2023-09-01	3 610 000,00	0,00	40 000,00	3 570 000,00
STADSHYPOTEK	1,40%	2024-07-30	3 176 250,00	0,00	35 000,00	3 141 250,00
STADSHYPOTEK	1,29%	2025-01-30	2 887 500,00	0,00	70 000,00	2 817 500,00
Summa			30 568 067,00	0,00	377 588,00	30 190 479,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera ca 378 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 512 000 kr mellan 2 och 5 år. Resterande skuld på 28 300 479 kr förfaller 5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

	2020-08-31	2019-08-31
Leverantörsskulder	0	112 809
Summa leverantörsskulder	0	112 809

Not 20 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Lån under betalning	0	-23 267
Medlemmarnas reparationsfonder	579 980	574 795
Oidentifierade inbetalningar	6 323	3 529
Övriga kortfristiga låneskulder	378 000	378 000
Summa övriga skulder	964 303	933 057

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna räntekostnader	44 284	47 414
Upplupna elkostnader	37 828	20 950
Upplupna vattenavgifter	44 893	33 127
Upplupna värmekostnader	168 535	81 194
Upplupna kostnader för renhållning	0	28 509
Upplupna styrelsearvoden	79 238	85 178
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 910	0
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	84 105	24 906
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	591 771	541 834
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 059 564	863 113

Ställda säkerheter	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckningar	34 300 000	34 300 000

Ansvarsförbindelser

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

Styrelsens underskrifter

Kalmar 2020-11-17

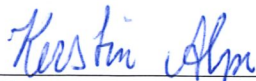
Ort och datum



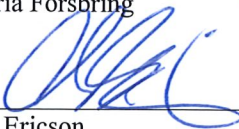
Mats Sonesson



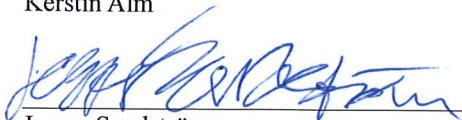
Maria Forsbring



Kerstin Alm



Ola Ericson

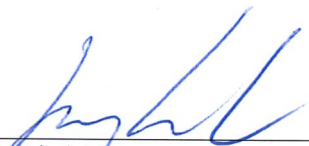


Jesper Sandström



Stefan Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 januari 2021



Franz Lindström
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB



Johnny Williamsson
Förtroendevald revisor



Ann-Christine Gustavsson
Förtroendevald revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Kalmarhus 15 org.nr 732400-1887

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Kalmarhus 15 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 att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av RBF Kalmarhus 15 för år 2019-09-01 - 2020-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Kalmar den 8 januari 2021

Ernst & Young AB

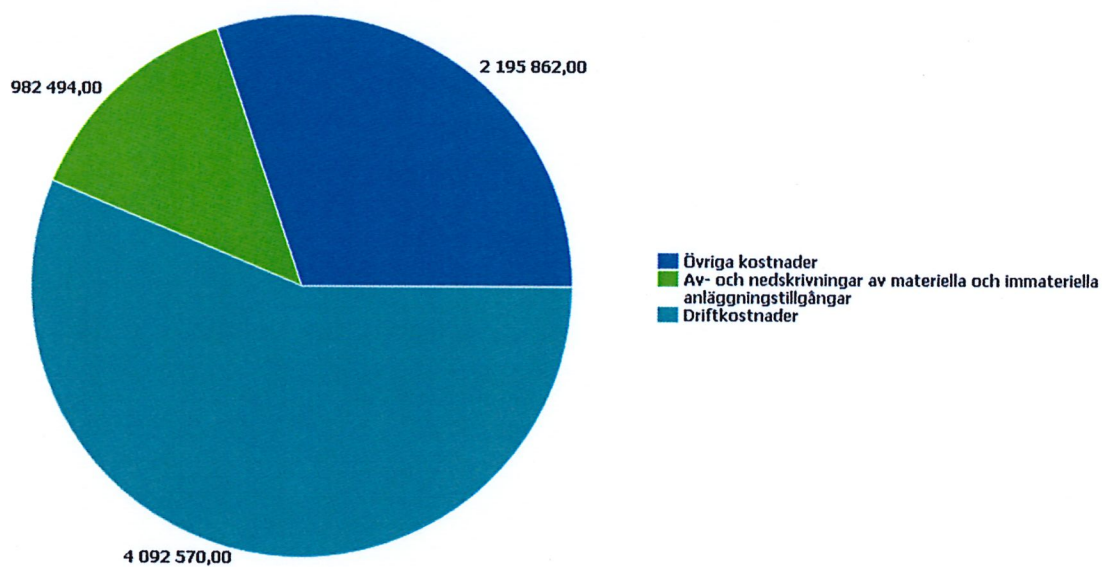
Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Jönny Williamsson
Förtroendevald revisor

Ann-Christine Gustavsson
Förtroendevald revisor

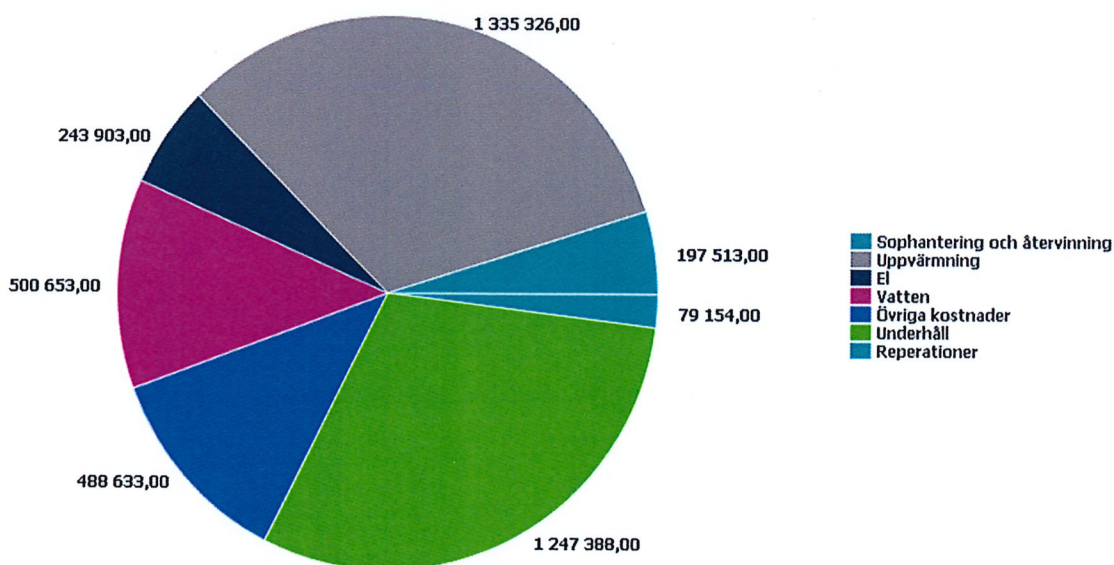
Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-08-31	2019-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	4 092 570	2 941 864
Övriga externa kostnader	1 649 286	1 633 210
Personalkostnader	102 490	107 063
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	982 494	982 694
Finansiella poster	444 085	444 330
Summa kostnader	7 270 926	6 109 161



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2019	2018
Rabatt/återbäring från RB	0	-17 700
Energideklaration	59 050	0
Lekplatsbesiktning	0	2 100
Hissbesiktning	17 528	17 220
Bevakningskostnader	1 496	22 598
Snö- och halkbekämpning	9 113	15 250
Rep bostäder utg för köpta tj	0	128
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	6 381	11 770
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	15 264	1 669
Rep installationer utg för köpta tj	0	11 912
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	7 985	46 974
Rep install utg för köpta tj Värme	22 462	24 500
Rep install utg för köpta tj Ventilation	1 025	1 486
Rep install utg för köpta tj El	2 172	9 186
Rep install utg för köpta tj Hissar	17 735	4 860
Rep install utg för köpta tj Låssystem	3 459	2 205
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	3 575
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	1 627	18 615
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	1 044	121
Vattenskador	0	21 973
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	178 403	0
UH installationer utg för köpta tj El	840 105	38 025
UH installationer utg för köpta tj Hissar	50 358	0
UH huskropp utg för köpta tj	0	34 425
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	25 825
UH Markytor utg för köpta tj	178 523	93 549
Fastighetsel	243 903	244 534
Uppvärmning	1 335 326	1 324 351
Vatten	500 653	413 866
Sophämtning	197 513	190 302
Fastighetsförsäkring	114 478	95 591
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	44 076	43 372
Fastighetsskatt	232 331	225 324
Förbrukningsmaterial	7 395	12 161
Rep och UH av installationer	3 167	2 098
Summa driftkostnader	4 092 570	2 941 864



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 planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Kalmarhus nr 15

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Kalmarhus nr 15 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

