

Årsredovisning

2020-09-01 – 2021-08-31

RBF Kalmarhus nr 14
Org nr: 732400-2075



Kallelse till ordinarie föreningsstämma med Riksbyggen Bostadsrättsförening Kalmarhus nr 14

Datum Tisdagen 8 februari 2022
Tid 18.00
Plats Gillestugan, Stagneliusgatan 18 c

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) som angivits i kallelsen
- T) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Kalmarhus nr 14 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2020-09-01 till 2021-08-31

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 med 995 372 kr innan avsättning gjorts till föreningens underhållsfond och innan ianspråkstagande av undershållsfond medel skett. Resultatet efter fondförändringen ger ett överskott på 257 207 kr.

Driftkostnaderna i föreningen är nästintill oförändrade från föregående år. Reparation och underhållskostnaderna har varit något lägre under verksamhetsåret. Fjärrvärme, el, vatten och sophämtning håller budgeten.

Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån till bättre ränta.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 380% till 177%

Kommande verksamhetsår har föreningen ett 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 380% till 467%.

I resultatet ingår avskrivningar med 978 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 973 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Ripan 1 och 2 i Kalmar Kommun. På fastigheterna finns 9 byggnader med 252 lägenheter samt 1 uthyrningslokal och 1 övernattningslägenhet. Byggnaderna är uppförda 1961/ 1962. Fastigheternas adress är Stagneliusgatan 18 - 24 och Norrgårdsgatan 1 - 11 i Kalmar.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och koksåp	12
1 rum och kök	15
2 rum och kokvrå	9
2 rum och kök	135
3 rum och kök	69
4 rum och kök	12

Dessutom tillkommer

Lokaler	P-platser
35	201

Total tomtarea 36 018 m²

Total bostadsarea 14 700 m²

Årets taxeringsvärde 139 294 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 139 294 000 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. Återbäring blev 22 800 kr och andelsutbetalningen blev 43 392 kr.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Styr- och regleringsutrustning	Riksbyggen
Kabel-TV	Tele 2
Bredband	Bredbandsbolaget
Parkeringsövervakning	Securitas
Översyn av brandskyddsutrustning	Brandab
Fjärrvärme- och elleverans	Kalmar Energi

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 98 tkr och planerat underhåll för 321 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i juni 2021 och visar på ett underhållsbehov på 27 819 tkr fram till 2030. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 782 tkr (189 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 059 tkr (72 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Balkonginglasning	1996
Stambyte, badrumsrenovering	2000
Bredbandsinstallation	2006
Uppförande av tre miljöhus	2007
Tillbyggnad av ett miljöhus	2009
Renovering av tvättstugor	2010
Renovering av trapphus	2011
Renovering gillestuga	2011
Omläggning yttertak	2012/2013
Tillbyggnad av två miljöhus	2012/2013
Byte av undercentral	2015/2016
Låsbyte	2018/2019

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer Belysning området	176 109 kr
Markytor	144 725 kr

Planerat underhåll	År	Kommentar
Tvättstugeutrustning	2021	Ej beslutat
Målning källare	2023	Ej beslutat

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Divna Talevska	Ordförande	2023
Pia Palmblad	Sekreterare	2023
Anders Lundgren	Vice ordförande	2023
Göran Johansson	Ledamot	2022
Linus Hellman	Ledamot	2023
Henrik Sjöberg	Ledamot	2022
Cecilia Palacio	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Chatrin Häggbring	Suppleant	2022
Hans Andersson	Suppleant	2023
Stefan Johansson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Franz Lindström	Auktoriserad revisor Ernst & Young AB	2022
Annika Gustavsson	Förtroendevald revisor	2022

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Berit Gustafsson	2022

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lotte Nordqvist	2022
Styrelsen	2022

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 298 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 56 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 50 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 304 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2020-10-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2021-10-01.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 535 kr/m²/år.

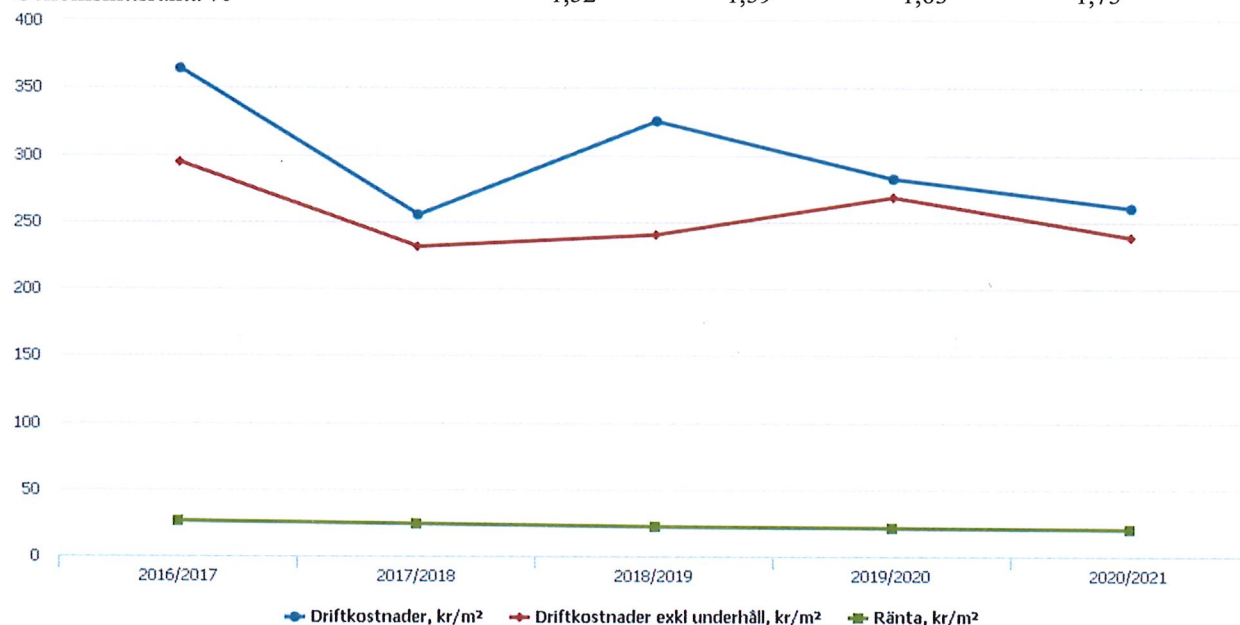
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 40 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 31 st.)

Styrelsen har som målsättning att göra bra miljöval, som skall ge en trivsam boendemiljö och positiva effekter för medlemmarna. Föreningen har under verksamhetsåret gjort en Energikartläggningen som är en fördjupad analys av fastighetens klimatskal, tekniska installationer samt miljö och hälsofarliga ämnen. Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Lagstadgad energideklARATION utfördes 2019.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Nettoomsättning	8 426	8 278	8 129	7 760	7 487
Resultat efter finansiella poster	995	538	-151	774	134
Årets resultat	995	538	-151	774	134
Resultat exklusive avskrivningar	1 973	1 516	827	1 751	1 112
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	914	816	-232	692	53
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	72	48	72	72	68
Balansomslutning	29 998	29 580	29 645	30 324	30 058
Soliditet %	33	30	28	28	26
Likviditet inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	177	0	0	0	0
Likviditet exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	467	380	318	302	241
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	535	525	515	492	471
Driftkostnader, kr/m ²	260	282	325	255	364
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	238	268	240	231	294
Ränta, kr/m ²	20	21	22	24	26
Underhållsfond, kr/m ²	582	531	498	511	438
Lån, kr/m ²	1 274	1 309	1 344	1 268	1 295
Genomsnittsränta %	1,52	1,59	1,63	1,75	1,90



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	673 014	0	0	7 811 552	-79 966	538 179
Disposition enl. årsstämmobeslut					538 179	-538 179
Reservering underhållsfond				1 059 000	-1 059 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-320 834	320 834	
Årets resultat						995 373
Vid årets slut	673 014	0	0	8 549 718	-279 953	995 373

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	458 214
Årets resultat	995 373
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 059 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	320 834
Summa	715 421

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	-315 421
Att balansera i ny räkning i kr	400 000

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 426 012	8 277 854
Övriga rörelseintäkter	Not 3	684 811	726 823
Summa rörelseintäkter		9 110 823	9 004 677
Rörelsekostnader			
Driftskostnader & Övriga externa kostnader	Not 4,5	-6 688 676	-6 989 919
Personalkostnader	Not 6	-218 560	-210 679
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-977 772	-977 772
Summa rörelsekostnader		-7 885 008	-8 178 369
Rörelseresultat		1 225 815	826 308
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	43 392	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	15 739	14 274
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-289 573	-302 402
Summa finansiella poster		-230 442	-288 129
Resultat efter finansiella poster		995 373	538 179
Årets resultat		995 373	538 179

Balansräkning

Belopp i kr		2021-08-31	2020-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	20 883 709	21 861 480
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		20 883 709	21 861 480
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	452 000	452 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		452 000	452 000
Summa anläggningstillgångar		21 335 709	22 313 480
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	180	3 358
Övriga fordringar	Not 15	41 677	41 677
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	111 619	110 089
Summa kortfristiga fordringar		153 476	155 124
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	8 509 182	7 111 511
Summa kassa och bank		8 509 182	7 111 511
Summa omsättningstillgångar		8 662 657	7 266 635
Summa tillgångar		29 998 366	29 580 115

Balansräkning

Belopp i kr		2021-08-31	2020-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		673 014	673 014
Fond för yttre underhåll		8 549 718	7 811 552
Summa bundet eget kapital		9 222 732	8 484 566
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-279 952	-79 966
Årets resultat		995 373	538 179
Summa fritt eget kapital		715 421	458 214
Summa eget kapital		9 938 153	8 942 780
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	15 182 203	18 724 589
Summa långfristiga skulder		15 182 203	18 724 589
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	3 542 386	518 120
Leverantörsskulder	Not 19	98 088	161 321
Skatteskulder	Not 20	43 187	39 330
Övriga skulder	Not 21	205 555	224 997
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	988 794	968 979
Summa kortfristiga skulder		4 872 010	1 912 747
Summa eget kapital och skulder		29 998 366	29 580 115

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
	Linjär	
Byggnader	Linjär	50
Miljöhus	Linjär	20-27
Balkonginglasning	Linjär	50
Stambyte, badrumsrenovering	Linjär	50
Trapphusrenovering, byte tamburdörrar, postboxar	Linjär	30
Renovering av yttertak	Linjär	40
Maskiner och inventarier	Linjär	3 och 5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Årsavgifter, bostäder	7 868 006	7 713 565
Årsavgifter, lokaler	185 911	182 258
Hyrer, lokaler	168 017	173 536
Hyrer, p-platser	240 100	239 600
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-4 727	-14 799
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-500	-800
Rabatter	-31 155	-15 866
Elavgifter	360	360
Summa nettoomsättning	8 426 012	8 277 854

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Kabel-tv-avgifter	498 960	539 044
Gillestugan	1 000	7 000
Övriga avgifter	0	15 120
Pant & överlåtelseavgift	68 103	54 619
Övernattningsslägenhet	26 250	22 500
Påminnelseavgift	3 120	2 160
Öresutjämning	2	0
Andrahandsavgift	87 376	86 380
Summa övriga rörelseintäkter	684 811	726 823

Not 4 Driftskostnader

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Underhåll	-320 834	-206 493
Reparationer	-98 258	-158 510
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-380 608	-374 570
Försäkringspremier	-174 854	-152 711
Kabel- och digital-TV	-115 056	-114 221
Återbäring från Riksbyggen	22 800	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-17 215	-7 095
Sotning	0	-96 000
Obligatoriska besiktningar	0	-104 475
Bevakningskostnader	-1 650	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-18 750	0
Snö- och halkbekämpning	-46 765	-39 213
Statuskontroll	0	-239 750
Förbrukningsinventarier	-34 470	-18 788
Vatten	-638 500	-614 129
Fastighetsel	-204 675	-229 975
Uppvärmning	-1 380 914	-1 401 387
Sophantering och återvinning	-404 851	-389 174
Förvaltningsarvode extra	-10 284	0
Summa driftskostnader	-3 824 885	-4 146 491

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Förvaltningsarvode RB	-2 194 049	-2 188 503
IT-kostnader	-508 593	-508 593
Arvode, yrkesrevisorer	-16 813	-16 313
Övriga förvaltningskostnader	-22 825	-60 821
Kreditupplysningar	-197	-4 050
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-75 747	-55 409
Kontorsmateriel	-2 285	-4 283
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-2 650
Medlems- och föreningsavgifter	-27 720	0
Konsultarvoden	-13 813	0
Bankkostnader	-1 750	-1 750
Övriga externa kostnader	0	-1 056
Summa övriga externa kostnader	-2 863 791	-2 843 428

Not 6 Personalkostnader

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Styrelsearvoden	-118 800	-114 400
Sammanträdesarvoden	-44 000	-46 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 500	-9 000
Övriga personalkostnader	-10 000	-1 400
Sociala kostnader	-40 260	-39 879
Summa personalkostnader	-218 560	-210 679

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

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Avskrivning Byggnader	-257 254	-257 254
Avskrivningar tillkommande utgifter	-720 518	-720 518
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-977 772	-977 772

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar.	43 392	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	43 392	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering SBAB	15 529	14 184
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	211	90
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	15 739	14 274

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-289 541	-302 402
Övriga räntekostnader	-32	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-289 573	-302 402

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2021-08-31	2020-08-31
Vid årets början		
Byggnader	10 902 025	10 902 025
Mark	501 750	501 750
Anslutningsavgifter	499 550	499 550
Standardförbättringar	39 597 202	39 597 202
	51 500 527	51 500 527
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	51 500 527	51 500 527

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-9 274 989	-9 017 735
Anslutningsavgifter	-499 550	-499 550
Standardförbättringar	-19 864 673	-19 143 990
	-29 639 212	-28 661 275

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-257 254	-257 254
Årets avskrivning standardförbättringar	-720 518	-720 518
	-977 772	-977 772

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-30 616 819	-29 639 047
--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

20 883 708	21 861 480
-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	1 369 782	1 627 036
Mark	501 750	501 750
Standardförbättringar	19 012 176	19 732 694

Taxeringsvärden

Bostäder	138 000 000	138 000 000
Lokaler	1 294 000	1 294 000

Totalt taxeringsvärde

	139 294 000	139 294 000
<i>varav byggnader</i>	<i>99 089 000</i>	<i>99 089 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>40 205 000</i>	<i>40 205 000</i>

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

	2021-08-31	2020-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	779 854	779 854
	779 854	779 854
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	779 854	779 854

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Inventarier och verktyg	-779 853	-779 854
	-779 853	-779 854

Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg	0	0
	0	0

Ackumulerade avskrivningar

Inventarier och verktyg	0	0
-------------------------	---	---

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	0	0
--	----------	----------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Inventarier och verktyg	0	0
-------------------------	---	---

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2021-08-31	2020-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag	452 000	452 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	452 000	452 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2021-08-31	2020-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	180	3 358
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	180	3 358

Not 15 Övriga fordringar

	2021-08-31	2020-08-31
Skattekonto	41 677	41 677
Summa övriga fordringar	41 677	41 677

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-08-31	2020-08-31
Upplupna ränteintäkter	10 777	9 285
Förutbetalda försäkringspremier	49 662	49 662
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 600	9 562
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	41 580	41 580
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	111 619	110 089

Not 17 Kassa och bank

	2021-08-31	2020-08-31
Handkassa	3 000	3 000
Bankmedel	5 766 053	4 752 016
Transaktionskonto	2 740 129	2 356 495
Summa kassa och bank	8 509 182	7 111 511

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-08-31	2020-08-31
Inteckningslån	18 724 589	19 242 709
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-518 120	-518 120
Låneomförhandlingar under 2021/2022	-3 025 266	0
Långfristig skuld vid årets slut	15 182 203	18 724 589

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,80%	2022-05-20	3 224 266,00	0,00	100 000,00	3 124 266,00
SWEDBANK	1,82%	2023-02-24	3 696 651,00	0,00	95 396,00	3 601 255,00
SBAB	1,28%	2024-10-11	2 465 250,00	0,00	57 000,00	2 408 250,00
SBAB	1,28%	2024-10-11	2 465 250,00	0,00	57 000,00	2 408 250,00
SBAB	1,36%	2024-10-11	2 542 525,00	0,00	88 016,00	2 454 509,00
SBAB	1,32%	2025-11-14	2 248 487,00	0,00	57 288,00	2 191 199,00
SBAB	1,38%	2026-05-15	2 600 280,00	0,00	63 420,00	2 536 860,00
Summa			19 242 709,00	0,00	518 120,00	18 724 589,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 518 120 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Resterande kortfristig skuld 3 124 266 kr avser lån som löper ut och som föreningen har för avsikt att inte lösa utan istället villkorsändras. Av den långfristiga skulden förfaller 2 072 480 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 16 652 109 kr förfaller efter 5 år.

Not 19 Leverantörsskulder

	2021-08-31	2020-08-31
Leverantörsskulder	98 088	161 321
Summa leverantörsskulder	98 088	161 321

Not 20 Skatteskulder

	2021-08-31	2020-08-31
Skatteskulder	43 187	39 330
Summa skatteskulder	43 187	39 330

Not 21 Övriga skulder

	2021-08-31	2020-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	207 924	218 341
Skuld sociala avgifter och skatter	-3 291	-3 293
Clearing	921	9 949
Summa övriga skulder	205 555	224 997

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

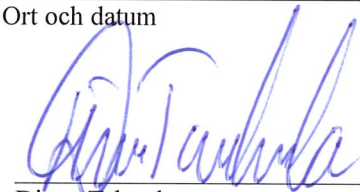
	2021-08-31	2020-08-31
Upplupna räntekostnader	26 885	26 805
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	16 150	0
Upplupna elkostnader	15 622	16 651
Upplupna vattenavgifter	47 702	45 194
Upplupna värmekostnader	71 382	69 314
Upplupna kostnader för renhållning	2 913	2 592
Upplupna styrelsearvoden	98 409	109 325
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	709 732	699 098
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	988 794	968 979

Not Ställda säkerheter	2021-08-31	2020-08-31
Fastighetsinteckningar	37 116 300	37 116 300

Styrelsens underskrifter

Kalmar 2021-12-01

Ort och datum



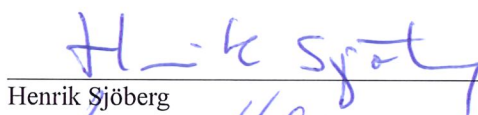
Divna Talevska



Pia Palmblad



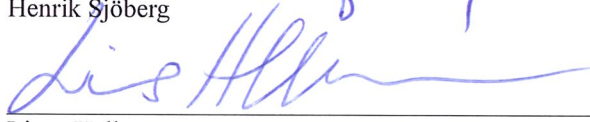
Anders Lundgren



Henrik Sjöberg



Göran Johansson



Linus Hellman



Cecilia Palacio

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 december 2021



Franz Lindström
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB



Annika Gustavsson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Kalmarhus 14 org.nr 732400-2075

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Kalmarhus 14 för år 2020-09-01 - 2021-08-31.

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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

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

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

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

De Förtroendevalda revisorernas ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbbyggens Brf Kalmarhus 14 för år 2020-09-01 - 2021-08-31 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 23 december 2021

Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Annika Gustavsson
Förtroendevald revisor

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.

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.

Arsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

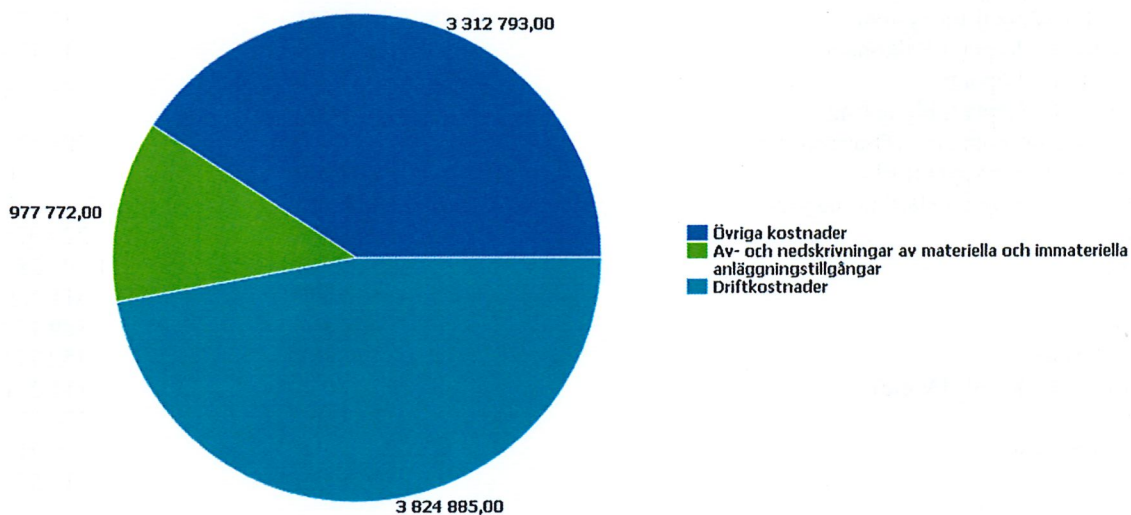
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

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

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

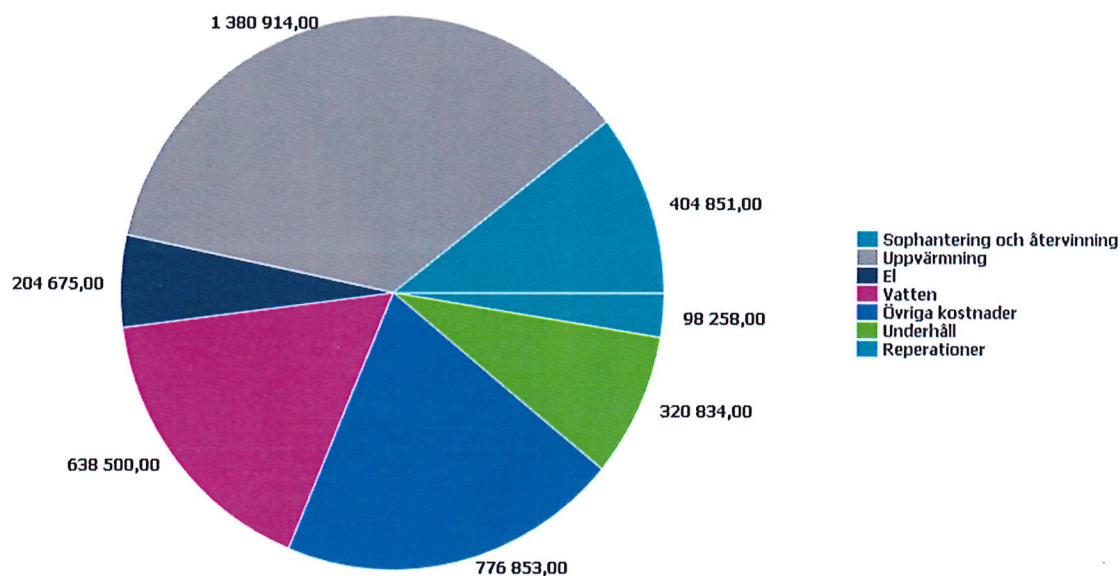
Nyckeltal

Belopp i SEK	2021-08-31	2020-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	3 824 885	4 146 491
Övriga externa kostnader	2 863 791	2 843 428
Personalkostnader	218 560	210 679
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	977 772	977 772
Finansiella poster	230 442	288 129
Summa kostnader	8 115 450	8 466 498



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2020	2019
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	10 284	0
Rabatt/återbäring från RB	-22 800	0
Systematiskt brandskyddsarbete	17 215	7 095
Sotning	0	96 000
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	104 475
Statuskontroll	0	239 750
Bevakningskostnader jour	1 650	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	18 750	0
Snö- och halkbekämpning	46 765	39 213
Rep bostäder utg för köpta tj	1 175	5 066
Rep lokaler utg för köpta tj	2 376	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	26 346	31 681
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	13 125	31 269
Rep install utg för köpta tj Värme	16 150	7 645
Rep install utg för köpta tj Ventilation	1 239	0
Rep install utg för köpta tj El	19 988	28 108
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	1 349	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	8 511	11 177
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	0	11 125
Rep markytor utg för köpta tj	0	32 440
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	8 000	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	206 493
UH installationer utg för köpta tj El	176 109	0
UH Markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	144 725	0
Fastighetsel	204 675	229 975
Uppvärmning	1 380 914	1 401 387
Vatten	638 500	614 129
Sophämtning	404 851	389 174
Fastighetsförsäkring	174 854	152 711
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	115 056	114 221
Fastighetsskatt	380 608	374 570
Förbrukningsinventarier	0	5 218
Förbrukningsmaterial	34 470	13 570
Summa driftkostnader	3 824 885	4 146 491



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2021-08-31	2020-08-31
BOA	14 700 kr/kvm	14 700 kr/kvm
Belopp i kr	2020	2019
Bevakningskostnader jour	0	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	8	8
Extra sophämtning	0	0
Fastighetsel	14	16
Fastighetsförsäkring	12	10
Fastighetsskatt	26	25
Felanmälan/jour	0	0
Fjärrvärme	0	0
Förbrukningsinventarier	0	0
Förbrukningsmaterial	2	1
Hyra container	0	0
Inre skötsel/städ extra	0	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	7
Obligatoriska besiktningkostnader	0	0
Rabatt/återbäring från RB	-2	0
Rep bostäder utg för köpta tj	0	0
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	2	2
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	0	1
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	0
Rep install utg för köpta tj El	1	2
Rep install utg för köpta tj Låssystem	1	1
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	0	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	1	2
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	0
Rep install utg för köpta tj Värme	1	1
Rep installationer utg för köpta tj	0	0
Rep lokaler utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj	0	2
Rep markytor utg för köpta tj Markinventarier	0	0
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	1	0
Rep och UH av inventarier verktyg o datorer mm	0	0
Rep utgift mtrl inköp bostäder	0	0
Rep utgift mtrl inköp garage&p-platser	0	0
Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen	0	0
Rep utgift mtrl inköp markytor	0	0
Serviceavtal	0	0
Snö- och halkbekämpning	3	3
Sophämtning	28	26
Sotning	0	7
Statuskontroll	0	16
Systematiskt brandskyddsarbete	1	0
Trädgårdsskötsel extra debiterat	0	0
UH bostäder utg för köpta tj	0	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	14
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Tak	0	0
UH installationer utg för köpta tj El	12	0
UH installationer utg för köpta tj Låssystem	0	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	0
UH installationer utg för köpta tj Värme	0	0

UH Markytor utg för köpta tj	0	0
UH Markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	10	0
Underhållsplanering	0	0
Uppvärmning	94	95
Vatten	43	42
Vattenskador	0	0
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	1	0
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	0	0
Övriga Reparationer	0	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	1	0
Summa driftkostnader	260,20	282,07

RBF Kalmarhus nr 14

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Kalmarhus nr 14 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

