

Årsredovisning

2020-09-01 – 2021-08-31

RBF Kalmarhus nr 7
Org nr: 732400-2026



KALLELSE

Medlemmarna i Riksbyggen Bostadsrättsförening Kalmarhus nr 7 kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 9 februari 2022, kl 18.00.

Lokal: Gillestugan, Nyslottsgatan 5.

Dagordning enligt stadgarna och nedanstående uppställning.

Styrelsen

Dagordning

vid ordinarie stämma med Riksbyggen Bostadsrättsförening Kalmarhus nr 7 den 9 februari 2022.

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Innehållsförteckning

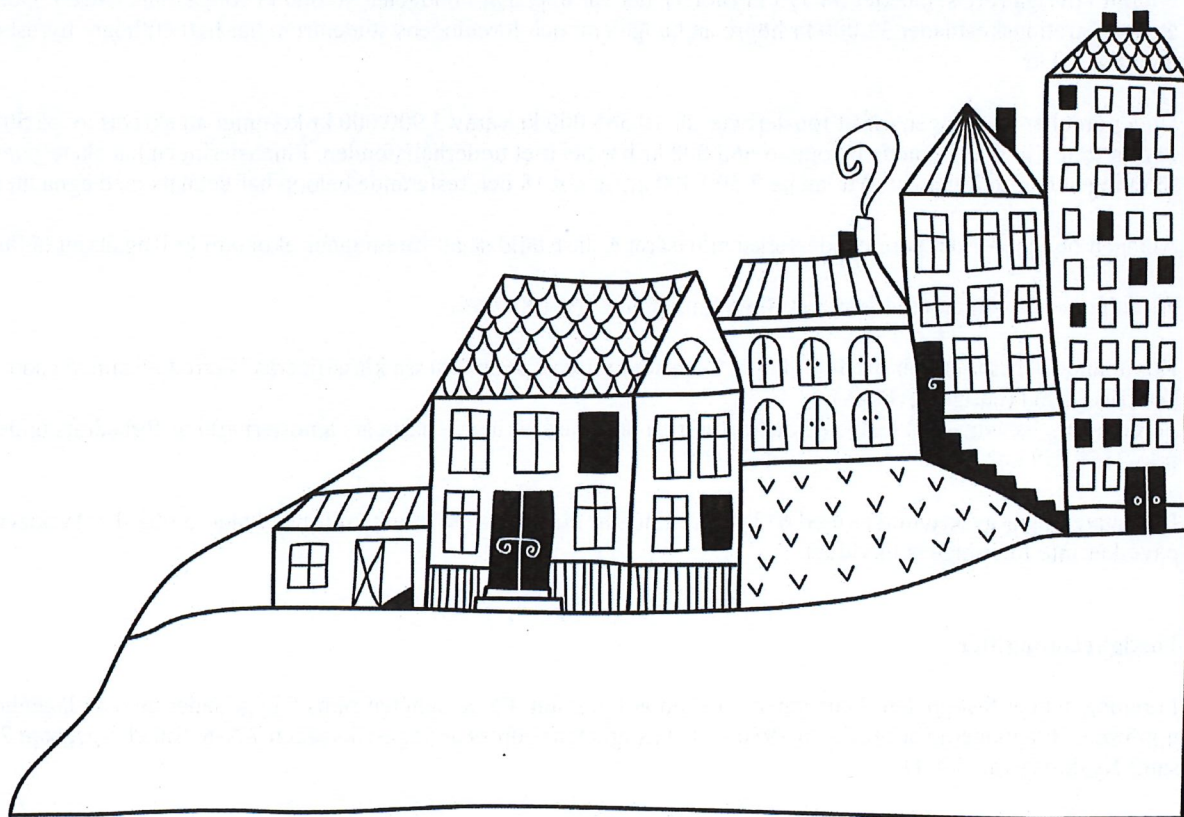
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Nyckeltal

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Kalmarhus nr 7 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 med hänsyn taget till avsättning underhållsfond 1 255 000 kr och ianspråktagande av underhållsfond 7 163 125 kr visar ett överskott på 289 233 kr.

Det positiva resultatet beror bla på att kostnaderna för uppvärmning, snöröjning och el blev sammanlagt 178 000 kr lägre mot budget. Räntekostnaderna för fastighetslånen blev också lägre än beräknat med 31 000 kr. Föreningen har erhållit i övriga rörelseintäkter 58 775 kr (not 3), det var upptaget i budgeten 10 000 kr för gästlägenheten. Dock blev årets reparationskostnader 32 000 kr högre än budgeterat och föreningens studentrum har haft ett högre hyresbortall med 60 000 kr.

Under året har föreningen utfört fönsterbyte för 10 565 000 kr varav 3 900 000 kr kommer att skrivas av på 50 år med början från 1 juni, resterande belopp, 6 665 000 kr har belastat underhållsfonden. Finansieringen har skett genom att föreningen har tagit upp ett nytt lån på 7 500 000 kr, se not 18 och resterande belopp har betalats med egna medel.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 570% till 276%.

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

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 276% till 64%.

I resultatet ingår avskrivningar med 613 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -5 005 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Stensoppen 1 i Kalmar kommun. På fastigheten finns 5 byggnader med 85 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1950 - 51. Fastighetens adress är Tegelviksvägen 7 A-F, Silkeborgsgatan 2 A-C samt Nyslottsgatan 5 A-D.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kokvrå	2
1 rum och kök	2
2 rum och kök	43
3 rum och kök	29
4 rum och kök	9

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal studentrum	5
Antal lokaler	24
Antal garage	8
Antal p-platser	60

Total tomtarea 12 667 m²

Bostäder bostadsrätt 5 191 m²

Bostäder hyresrätt 70 m²

Total bostadsarea 5 261 m²

Lokaler hyresrätt 576 m²

Total lokalarea 576 m²

Årets taxeringsvärde 66 465 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 66 465 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Hundtrimning	28	2021-12-31
Frisör	55	2022-03-31

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning (SBA, Underhållspl. Vicevärdskap)
Riksbyggen	Fastighetsskötsel
Riksbyggen	Fastighetsdrift (Driftövervakn., Värme, Vent och Jour)
Schindler hiss AB	Hisservice

Kalmar Energi
Telia

Fjärrvärme och el
TV, bredband och telefoni

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 182 tkr och planerat underhåll för 7 163 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 14 626 875 kr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på ca 1 462 000 kr (277,89 per kvm) Avsättningen för verksamhetsåret har skett med 1 255 000 kr (238,54 per kvm).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll/installationer

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	1980-talet	inkl. badrums- och köksrenovering
Fasadputsning	1984	
Balkongrenovering	1996	
Ombyggnad studentrum	2004-2005	
Takrenovering	2006-2007	
Yttre miljön	2010	
Förstärkning balkonger	2011-2012	
Byte låssystem	2013	
Renovering bastu	2016	
Installationer, termostatventiler	2016	
Målning socklar och källardörrar	2016	
Trapphusmålning	2016-2017	
Omläggning av bottenavlopp, källare, Tegelviksv. 7A-C	2020	
Digitalt taggsystem för portentreér, källardörrar och miljöhus	2020	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Ombyggnad av fjärrvärmeundercentral	498 125
Fönster	6 665 000

Planerat underhåll

	År	Kommentar
Några större underhållsåtgärder har inte beslutats för kommande verksamhetsår.		

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Charlotte Johansson	Ordförande	2023
Marita Fransson	Sekreterare	2022
Lola Ohlsson	Vice ordförande	2022
Catharina Thuresson	Ledamot	2023
Susanne Pettersson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Fredrik Lundh	Suppleant	2023
Inger Larsson	Suppleant	2022
Anne Larsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Franz Lindström	Auktoriserad revisor	
Conny Winberg	Föreningsvald revisor	

Valberedning

Styrelsen

Husvärdar

Inger Larsson, Nyslottsgatan 5 A-B

Lola Ohlsson, Nyslottsgatan 5 C-D

Marita Fransson, Tegelviksvägen 7 A-C och Silkeborgsgatan 2 A-C

Catharina Thuresson, Tegelviksvägen 7 D-F

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 106 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 106 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2020-10-01 då den höjdes med 5 %. Lokaler och garage höjdes också med 5 % från samma datum.

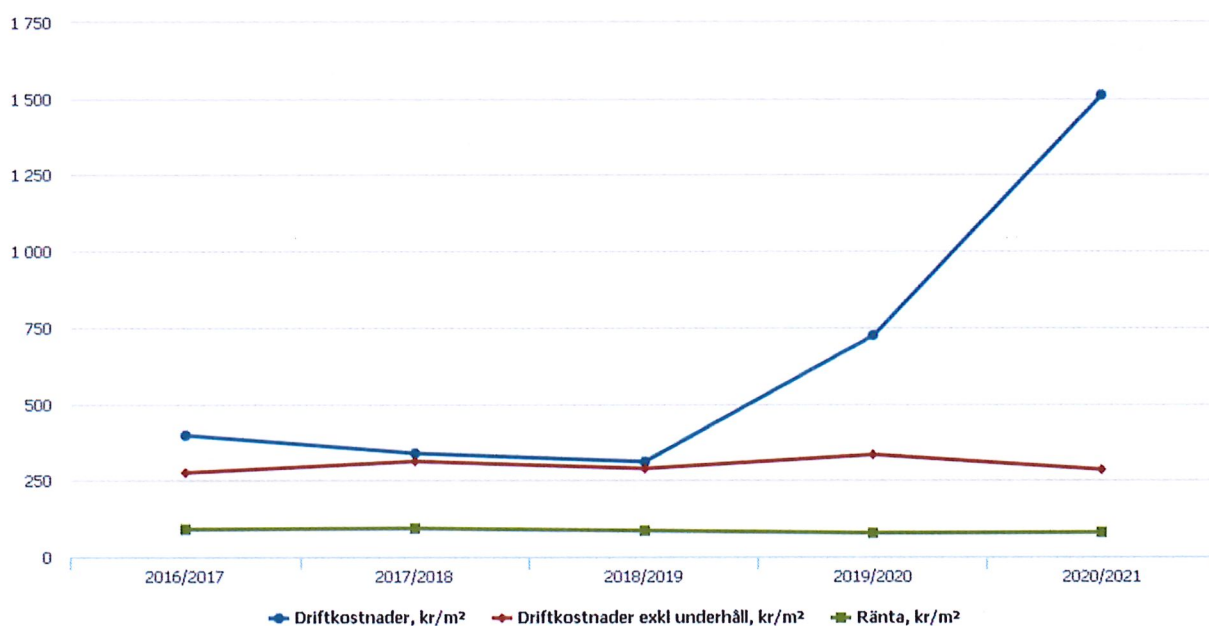
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Lagstadgad energideklaration utfördes 2019. Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning. Genom att byta samtliga termostatventiler och använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Nettoomsättning	5 385	5 194	5 233	5 196	5 216
Resultat efter finansiella poster	-5 619	-993	1 390	1 332	876
Årets resultat	-5 619	-993	1 390	1 332	876
Resultat exklusive avskrivningar	-5 005	-465	1 917	1 859	1 404
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-6 260	-1 720	662	604	149
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	239	239	239	239	239
Balansomslutning	36 645	34 680	36 106	35 168	34 233
Soliditet %	3	19	21	18	14
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	64	135	0	0	0
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	276	570	677	545	438
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	966	920	920	920	920
Driftkostnader, kr/m ²	1 511	724	311	313	398
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	284	333	288	288	275
Ränta, kr/m ²	79	77	85	86	90
Underhållsfond, kr/m ²	67	1 106	1 233	1 082	813
Lån, kr/m ²	5 876	4 678	4 796	4 944	5 019
Genomsnittsränta	1,49	1,61	1,76	1,75	1,77



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	126 231	0	0	6 298 554	1 150 818	-992 734
Disposition enl. årsstämmobeslut					-992 734	992 734
Reservering underhållsfond				1 255 000		
Ianspråktagande av underhållsfond				-7 163 125		
Förändring av underhållsfond					5 908 125	
Årets resultat						-5 618 892
Vid årets slut	126 231	0	0	390 429	6 066 209	-5 618 892

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	158 084
Årets resultat	-5 618 892
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 255 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	7 163 125
Summa	447 318

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	250 000
Att balansera i ny räkning i kr	197 318

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	5 384 737	5 194 105
Övriga rörelseintäkter	Not 3	58 775	39 548
Summa rörelseintäkter		5 443 512	5 233 653
Rörelsekostnader			
Driftskostnader och övriga externa kostnader	Not 4,5	-9 899 180	-5 179 333
Personalkostnader	Not 6	-113 547	-104 557
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-613 491	-527 324
Summa rörelsekostnader		-10 626 218	-5 811 215
Rörelseresultat		-5 182 706	-577 562
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	12 240	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	13 236	22 589
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-461 661	-437 760
Summa finansiella poster		-436 185	-415 172
Resultat efter finansiella poster		-5 618 892	-992 734
Årets resultat		-5 618 892	-992 734

Balansräkning

Belopp i kr		2021-08-31	2020-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	30 487 874	27 134 699
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	733 333	0
Summa materiella anläggningstillgångar		31 221 208	27 134 699
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	127 500	127 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		127 500	127 500
Summa anläggningstillgångar		31 348 708	27 262 199
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	3 700	250
Övriga fordringar	Not 15	12 798	13 462
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	19 249	66 954
Summa kortfristiga fordringar		35 747	80 666
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	5 260 967	7 336 690
Summa kassa och bank		5 260 967	7 336 690
Summa omsättningstillgångar		5 296 713	7 417 356
Summa tillgångar		36 645 421	34 679 555

Balansräkning

Belopp i kr	2021-08-31	2020-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	126 231	126 231	
Fond för yttre underhåll	390 429	6 298 554	
Summa bundet eget kapital	516 660	6 424 785	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	6 066 209	1 150 818	
Årets resultat	-5 618 892	-992 734	
Summa fritt eget kapital	447 318	158 084	
Summa eget kapital	963 977	6 582 869	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	27 414 237	22 605 065
Summa långfristiga skulder		27 414 237	22 605 065
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	6 881 453	4 697 648
Leverantörsskulder	Not 19	77 161	59 785
Skatteskulder	Not 20	9 556	15 100
Övriga skulder	Not 21	96 924	103 104
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 202 113	615 984
Summa kortfristiga skulder		8 267 207	5 491 621
Summa eget kapital och skulder		36 645 421	34 679 555

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	100
Balkonginglasning	Linjär	50
Studentbostäder	Linjär	45
Miljöhus	Linjär	30
Yttre miljön	Linjär	25
Installation digitalt taggsystem	Linjär	10

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	5 081 140	4 858 368
Hyror, bostäder	187 214	181 741
Hyror, lokaler	97 900	95 740
Hyror, garage	40 256	38 496
Hyror, p-platser	68 800	68 900
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-90 456	-42 930
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-1 308
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-117	-219
Rabatter	0	-4 683
Summa nettoomsättning	5 384 737	5 194 105

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
IT-avgifter	2 856	2 856
Övernattningsrum	9 150	8 400
Övriga ersättningar	16 600	14 775
Inkassointäkter	1 200	1 860
Öresutj.	-5	-1
Erhållna statliga bidrag	2 342	0
Övriga rörelseintäkter	26 632	11 658
Summa övriga rörelseintäkter	58 775	39 548

Not 4 Driftskostnader

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Underhåll	-7 163 125	-2 225 649
Reparationer	-181 790	-334 671
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-139 969	-137 262
Försäkringspremier	-63 571	-55 520
Återbäring från Riksbyggen	8 500	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 094	-3 562
Obligatoriska besiktningar, hissar	-57 276	-57 827
Snö- och halkbekämpning	-12 672	-14 953
Statuskontroll	0	-92 969
Ersättningar till hyresgäster	-2 406	-3 734
Övriga fastighetskostnader	0	-2 125
Förbrukningsmaterial	-33 406	-29 248
Rep- och underhåll installationer	-8 284	-4 823
Vatten	-256 560	-255 813
Fastighetsel	-170 614	-180 013
Uppvärmning	-618 018	-606 374
Sophantering och återvinning	-118 103	-114 694
Summa driftskostnader	-8 819 387	-4 119 235

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-09-01	2019-09-01
	2021-08-31	2020-08-31
Förvaltningsarvode	-749 274	-742 423
Övriga kostnader	-1 130	-2 930
IT-kostnader	-269 570	-257 148
Arvode, yrkesrevisorer	-12 313	-11 938
Övriga förvaltningskostnader	-16 353	-16 986
Juridiska kostnader	-864	-1 350
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-18 278	-15 962
Telefon och porto	-5 755	-5 128
Medlems- och föreningsavgifter	-4 675	-4 675
Bankkostnader	-1 582	-1 560
Summa övriga externa kostnader	-1 079 793	-1 060 098

Not 6 Personalkostnader

	2020-09-01	2019-09-01
	2021-08-31	2020-08-31
Styrelsearvoden	-57 000	-51 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-33 000	-33 000
Utbildning	-2 800	-1 000
Sociala kostnader	-20 747	-19 557
Summa personalkostnader	-113 547	-104 557

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

	2020-09-01	2019-09-01
	2021-08-31	2020-08-31
Avskrivning Byggnader	-326 211	-326 211
Avskrivning Markanläggningar	-73 676	-73 676
Avskrivningar standardförbättringar	-146 936	-127 436
Avskrivning Installationer	-66 667	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-613 491	-527 324

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-09-01	2019-09-01
	2021-08-31	2020-08-31
Räntetäckter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	12 240	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	12 240	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-09-01	2019-09-01
	2021-08-31	2020-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	13 113	22 442
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	123	147
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13 236	22 589

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-09-01	2019-09-01
	2021-08-31	2020-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-461 661	-437 760
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-461 661	-437 760

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2021-08-31	2020-08-31
Vid årets början		
Byggnader	32 621 132	32 621 132
Mark	98 868	98 868
Anslutningsavgifter	232 347	232 347
Standardförbättringar	8 990 137	8 990 137
Markanläggning	1 867 414	1 867 414
	43 809 898	43 809 898
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar, fönster	3 900 000	0
	3 900 000	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	47 709 898	43 809 898

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-9 008 508	-8 682 297
Anslutningsavgifter	-232 347	-232 347
Standardförbättringar	-6 578 957	-6 451 521
Markanläggningar	-855 388	-781 711
	-16 675 200	-16 147 876

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-326 211	-326 211
Årets avskrivning standardförbättringar	-146 936	-127 436
Årets avskrivning markanläggningar	-73 677	-73 677
	-546 824	-527 324

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-17 222 024	-16 675 200
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	30 389 006	27 134 698
Mark	98 868	98 868

Taxeringsvärden

Bostäder	65 600 000	65 600 000
Lokaler	865 000	865 000
Totalt taxeringsvärde	66 465 000	66 465 000
<i>varav byggnader</i>	<i>45 568 000</i>	<i>45 568 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>20 897 000</i>	<i>20 897 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2021-08-31	2020-08-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	170 039	170 039
	170 039	170 039
Årets anskaffningar		
Installationer	800 000	0
	800 000	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	970 039	170 039
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-170 039	-170 039
	-170 039	-170 039
Årets avskrivningar		
Installationer	-66 667	0
	-66 667	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-236 706	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	733 333	0
Varav		
Installationer	733 333	0

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2021-08-31	2020-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	127 500	127 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	127 500	127 500

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2021-08-31	2020-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	3 700	250
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	3 700	250

Not 15 Övriga fordringar

	2021-08-31	2020-08-31
Skattekonto	12 798	13 462
Summa övriga fordringar	12 798	13 462

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-08-31	2020-08-31
Upplupna ränteintäkter	8 076	14 424
Förutbetalda försäkringspremier	11 173	11 173
Förutbetalda driftkostnader	0	41 357
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 249	66 954

Not 17 Kassa och bank

	2021-08-31	2020-08-31
Handkassa	200	200
Bankmedel	4 043 333	6 423 872
Transaktionskonto	1 217 434	912 619
Summa kassa och bank	5 260 967	7 336 690

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-08-31	2020-08-31
Inteckningslån	34 295 690	27 302 713
Kortfristig skuld på långfristiga skulder till kreditinstitut	-6 346 453	-4 190 648
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-535 000	-507 000
Långfristig skuld vid årets slut	27 414 238	22 605 065

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,51%	2021-09-21	4 162 500,00	0,00	50 000,00	4 112 500,00
SBAB	0,87%	2022-02-14	2 383 953,00	0,00	50 000,00	2 333 953,00
SBAB	1,71%	2022-12-09	2 890 349,00	0,00	73 000,00	2 817 349,00
SBAB	1,96%	2023-04-06	3 857 000,00	0,00	44 400,00	3 812 600,00
SBAB	1,65%	2024-05-10	2 587 500,00	0,00	40 000,00	2 547 500,00
SBAB	1,23%	2024-12-06	4 437 500,00	0,00	50 000,00	4 387 500,00
SBAB	1,13%	2025-05-09	2 658 911,00	0,00	65 248,00	2 593 663,00
SBAB	1,01%	2025-08-15	0,00	7 500 000,00	84 375,00	7 415 625,00
SBAB	1,17%	2026-01-12	4 325 000,00	0,00	50 000,00	4 275 000,00
Summa			27 302 713,00	7 500 000,00	507 023,00	34 295 690,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 535 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Resterande kortfristig skuld 6 346 453 kr avser lån som löper ut och som föreningen har för avsikt att inte lösa utan istället villkorsändras. Av den långfristiga skulden förfaller 27 414 237 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

	2021-08-31	2020-08-31
Leverantörsskulder	77 161	59 785
Summa leverantörsskulder	77 161	59 785

Not 20 Skatteskulder

	2021-08-31	2020-08-31
Skatteskulder	9 556	15 100
Summa skatteskulder	9 556	15 100

Not 21 Övriga skulder

	2021-08-31	2020-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	96 881	103 104
Clearing	43	0
Summa övriga skulder	96 924	103 104

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-08-31	2020-08-31
Upplupna räntekostnader	20 569	8 295
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	540 000	18 750
Upplupna elkostnader	12 305	12 380
Upplupna vattenavgifter	21 184	20 479
Upplupna värmekostnader	36 449	33 038
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	21 616	0
Upplupna styrelsearvoden	100 264	93 546
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	449 726	429 497
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 202 113	615 984

Ställda säkerheter	2021-08-31	2020-08-31
Fastighetsinteckningar	36 675 000	36 675 000

Ansvarsförbindelser		
Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Styrelsens underskrifter

Kalmar 2021-11-17.

Ort och datum

Charlotte Johansson

Charlotte Johansson

Lola Ohlsson

Lola Ohlsson

Marita Fransson

Marita Fransson

Catharina Thuresson

Catharina Thuresson

Susanne Pettersson

Susanne Pettersson

Vår revisionsberättelse har lämnats *den 23 november 2021*

Franz Lindström

Franz Lindström
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Conny Winberg

Conny Winberg
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Kalmarhus nr 7 org.nr 732400-2026

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Kalmarhus nr 7 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 revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

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

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

De Förtroendevalda revisorernas ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggens Brf Kalmarhus nr 7 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 revisionsssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorernas ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 bestryggande sätt.

Revisorernas 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 november 2021

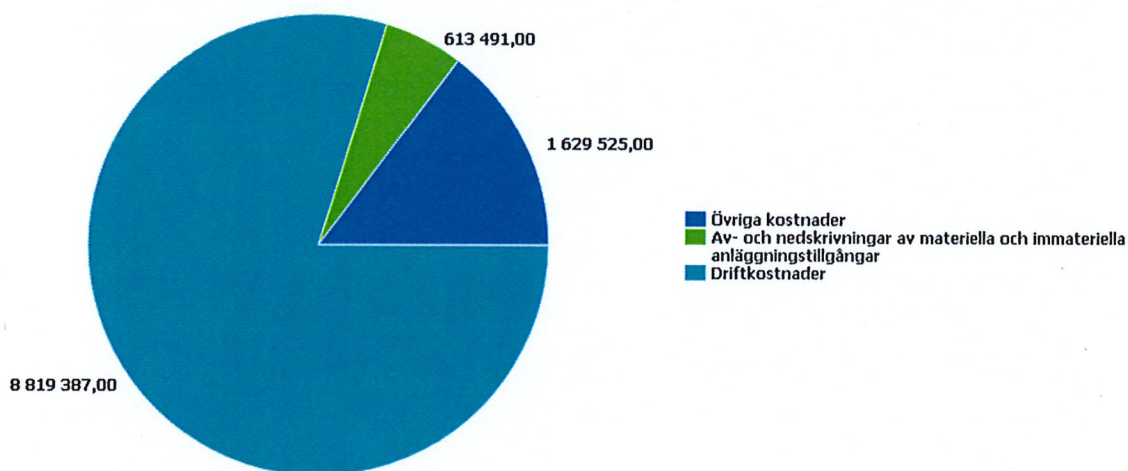
Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Conny Winberg
Förtroendevärd revisor

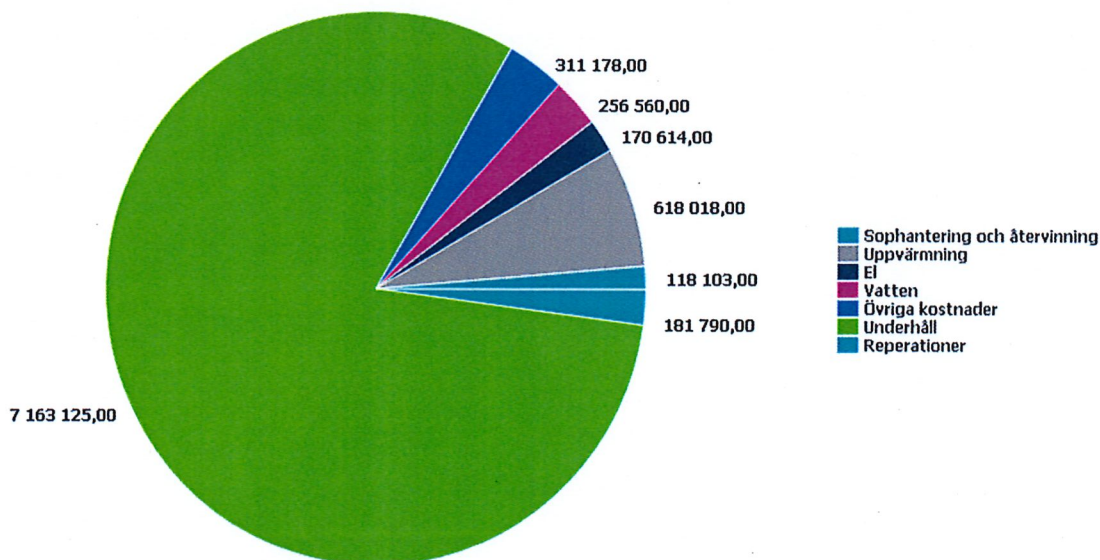
Nyckeltal

Belopp i SEK	2021-08-31	2020-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	8 819 387	4 119 235
Övriga externa kostnader	1 079 793	1 060 098
Personalkostnader	113 547	104 557
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	613 491	527 324
Finansiella poster	436 185	415 172
Summa kostnader	11 062 403	6 226 386



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2020	2019
Rabatt/återbäring från RB	-8 500	0
Systematiskt brandskyddsarbete	2 094	3 562
Hissbesiktning	57 276	57 827
Statuskontroll	0	92 969
Snö- och halkbekämpning	12 672	14 953
Rep bostäder utg för köpta tj	0	30 387
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	5 183	1 798
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	6 647	123 043
Rep install utg för köpta tj Värme	4 018	0
Rep install utg för köpta tj Ventilation	12 844	9 868
Rep install utg för köpta tj El	32 596	1 810
Rep install utg för köpta tj Hissar	48 153	101 989
Rep install utg för köpta tj Låssystem	26 061	3 739
Rep huskropp utg för köpta tj	4 136	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	5 090	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	5 524	12 399
Rep markytor utg för köpta tj	31 538	49 638
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	498 125	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	2 191 399
UH installationer utg för köpta tj Hissar	0	34 250
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	6 665 000	0
Fastighetsel	170 614	180 013
Uppvärmning	618 018	606 374
Vatten	256 560	255 813
Sophämtning	118 103	114 694
Fastighetsförsäkring	63 571	55 520
Ersättningar till hyresgäster	2 406	3 734
Övriga fastighetskostnader	0	2 125
Fastighetsskatt	139 969	137 262
Förbrukningsmaterial	33 406	29 248
Rep och UH av installationer	8 284	4 823
Summa driftkostnader	8 819 387	4 119 235



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.

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 7

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Kalmarhus nr 7 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

