

Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

RBF Kalmarhus nr 20
Org nr: 732400-3305



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Kalmarhus nr 20 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2021-01-01 till 2021-12-31

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 2 088 tkr innan avsättning gjorts till föreningens underhållsfond och innan ianspråktagande av underhållsfondens medel skett. Resultatet efter fondförändringen ger ett överskott på 323 tkr. Årets resultat är bättre än föregående år, vilket främst beror på minskade drifts- och räntekostnader. Föreningen har under året haft större kostnader för uppvärmning och samfälligheten och mindre kostnader för reparationer och underhåll. Räntekostnaderna har minskat tack vare omsatta lån till bättre ränta samt löpande amortering.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 428% till 82%. Kommande verksamhetsår har föreningen tre 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 428% till 466%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 569 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 657 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Täljstenen 8-14 i Kalmar kommun. På fastigheten finns 7 byggnader med 171 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1972-1973. Fastighetens adress är Norrlidsvägen 10-52 i Kalmar.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	2 r.kv.	3 r.o.k.	Summa
18	72	27	54	171

Dessutom tillkommer

Förråd	Lokaler	Garage	P-platser	Husvagnsplatser	MC-garageplats	Carport
33	1	27	152	4	11	2

Total tomtarea 29 889 m²

Total bostadsarea 10 831 m²

Total lokalarea 710 m²

Årets taxeringsvärde	109 683 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	109 683 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Energi
Com Hem AB	Kabel-TV
Telenor	Bredband, telefoni och driftövervakning

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Täljstenens samfällighetsförening tillsammans med Kalmarhus nr 21 och Kalmarhus nr 22. Föreningens andel är 33 procent. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar avloppsledningar som försörjer samtliga tre föreningar. Under året har samfällighetsföreningen haft stora kostnader för bland annat byte av avlopp – kostnaden har delats lika mellan de tre bostadsrättsföreningarna som ingår i samfällighetsföreningen.

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 42 tkr och planerat underhåll för 170 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i augusti 2021 och visar på ett underhållsbehov på 20 929 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 093 tkr (181 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 935 tkr (168 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Takrenovering	1988-1989
Balkongrenovering	1996-1998
Trapphus	2005
Stambyte	2008-2009
Fönsterbyte	2012-2013
Dörrbyte	2016
Tvättutrustning	2017
Frånluftsfläkt undercentral	2017
Staket	2017
Ny kallvattenledning	2018
Byte värmekulvert	2018
Byte utebelysning	2018
Nya fjärrvärmeväxlare	2019-2020
Lyft balkonger	2019-2020

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Målning förråd	170 000

Planerat underhåll	År	Kommentar
Elrenovering	2023	Ej beslutat
Byte radialfläktar	2025	Ej beslutat
Byte termostatventiler	2025	Ej beslutat
Takbyte	2025	Ej beslutat
Byte belysningsstolpar	2026	Ej beslutat
Målning trapphus	2027	Ej beslutat

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mikael Malmros	Ordförande	2022
Lars Olof Cansund	Vice ordförande	2023
Anna Ekergren	Sekreterare	2023
Sabira Nisic	Ledamot	2022
Ronny Göthberg	Ledamot	2022
Johan Hult	Ledamot Riksbyggen	2022

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Helen Malmros	Suppleant	2022
Karl Erik Persson	Suppleant	2022
Lars-Åke Kling	Suppleant	2022
Anni Elbrink	Suppleant Riksbyggen	2022

Revisorer och övriga funktionärer

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

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 203 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 32 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 33 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 202 personer.

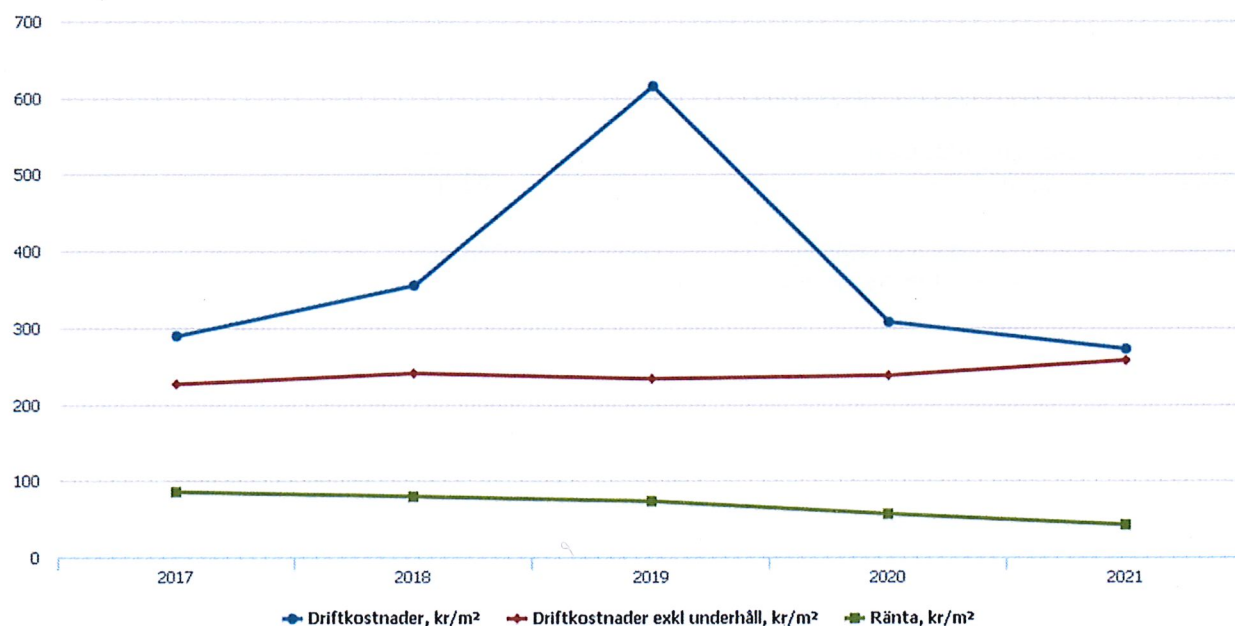
Föreningens årsavgift ändrades 2014-01-01 då den höjdes med 3 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 668 kr/m²/år. För stambyte förekommer en särskild debitering på 735 kr per lägenhet och månad.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 27 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 25 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	9 089	9 088	9 092	9 089	9 090
Resultat efter finansiella poster	2 088	1 549	-2 213	1 058	1 604
Årets resultat	2 088	1 549	-2 213	1 058	1 604
Resultat exklusive avskrivningar	3 657	3 118	-644	2 670	3 238
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	1 722	1 018	-2 643	485	1 268
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	168	182	173	198	178
Balansomslutning	56 363	54 891	54 266	61 614	61 074
Soliditet %	21	18	15	17	15
Likviditet exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	466	428	359	417	422
Likviditet inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	82	-	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	668	668	668	668	668
Driftkostnader, kr/m ²	272	307	615	355	289
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	257	237	233	240	226
Ränta, kr/m ²	42	56	73	79	85
Underhållsfond, kr/m ²	969	794	0	917	803
Lån, kr/m ²	3 607	3 700	3 792	4 329	4 420
Genomsnittsränta %	1,13	1,47	1,80	1,76	1,87



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

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	216 927			9 166 091	-1 193 887	1 549 311
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				255 424	-255 424	
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 549 311	-1 549 311
Reservering underhållsfond				1 935 000	-1 935 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-170 000	170 000	
Nya insatser och upplåtelseavgifter						
Överföring från uppskrivningsfonden					0	
Årets resultat						2 088 139
Vid årets slut	216 927	0	0	11 186 515	-1 665 000	2 088 139

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	100 000
Årets resultat	2 088 139
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 935 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	170 000
Summa	423 138

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	323 138
Att balansera i ny räkning i kr	100 000

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 088 658	9 087 825
Övriga rörelseintäkter	Not 3	73 093	71 528
Summa rörelseintäkter		9 161 751	9 159 353
Rörelsekostnader			
Driftskostnader & övriga externa kostnader	Not 4,5	-4 938 946	-5 309 119
Personalkostnader	Not 6	-114 667	-105 487
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 568 895	-1 568 895
Summa rörelsekostnader		-6 622 508	-6 983 500
Rörelseresultat		2 539 243	2 175 853
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	8 208	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	30 779	24 909
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-490 092	-651 451
Summa finansiella poster		-451 105	-626 542
Resultat efter finansiella poster		2 088 139	1 549 311
Årets resultat		2 088 139	1 549 311

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	42 733 534	44 302 428
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		42 733 534	44 302 428
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	85 500	85 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		85 500	85 500
Summa anläggningstillgångar		42 819 034	44 387 928
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	126 406	4 097
Övriga fordringar	Not 15	51 658	51 658
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	505 934	236 408
Summa kortfristiga fordringar		683 998	292 163
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	12 860 459	10 211 181
Summa kassa och bank		12 860 459	10 211 181
Summa omsättningstillgångar		13 544 457	10 503 344
Summa tillgångar		56 363 490	54 891 272

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		216 927	216 927
Fond för yttre underhåll		11 186 515	9 166 091
Summa bundet eget kapital		11 403 442	9 383 018
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 665 000	-1 193 887
Årets resultat		2 088 139	1 549 311
Summa fritt eget kapital		423 138	355 424
Summa eget kapital		11 826 580	9 738 441
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	28 061 391	42 696 454
Summa långfristiga skulder		28 061 391	42 696 454
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	Not 19	521 298	168 702
Skatteskulder	Not 20	20 248	15 118
Övriga skulder	Not 21	14 768 918	1 206 475
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 165 055	1 066 082
Summa kortfristiga skulder		16 475 519	2 456 377
Summa eget kapital och skulder		56 363 490	54 891 272

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. i år som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

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	57
Standardförbättringar	Linjär	20-50
Inventarier	Linjär	5
Markanläggningar	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	7 232 688	7 232 688
Hyror, bostäder	1 508 220	1 508 220
Hyror, lokaler	49 052	49 052
Hyror, garage	126 600	126 600
Hyror, p-platser	187 787	187 260
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-4 300	-4 600
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-600	-1 785
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-10 789	-9 610
Summa nettoomsättning	9 088 658	9 087 825

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	48 243	36 004
Fakturerade kostnader	1 800	10 335
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	5	-17
Återvunna fordringar	0	467
Övriga rörelseintäkter	23 045	21 451
Försäkringsersättningar	0	3 288
Summa övriga rörelseintäkter	73 093	71 528

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-170 000	-806 112
Reparationer	-41 514	-118 948
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-256 319	-251 189
Samfällighetsavgifter	-82 113	0
Försäkringspremier	-128 842	-112 525
Kabel- och digital-TV	-86 054	-84 924
Återbäring från Riksbyggen	17 300	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 217	-2 629
Obligatoriska besiktningar	0	-53 031
Bevakningskostnader	-4 711	-4 488
Snö- och halkbekämpning	-12 085	-16 179
Förbrukningsmaterial och -inventarier	-70 108	-35 057
Vatten	-455 472	-433 861
Fastighetsel	-279 035	-264 217
Uppvärmning	-1 244 435	-1 133 146
Sophantering och återvinning	-218 046	-202 601
Fastighetsskötsel, extra debiterat	-100 279	-19 252
Summa driftskostnader	-3 133 930	-3 538 159

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode	-1 384 817	-1 364 857
Hyra inventarier & verktyg	-750	-500
IT-kostnader	-315 736	-315 205
Arvode, yrkesrevisor	-14 938	-13 500
Övriga förvaltningskostnader	-20 041	-14 575
Kreditupplysningar	-1 051	-10 788
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-48 970	-34 665
Representation	-6 509	-5 915
Medlems- och föreningsavgifter	-9 405	-9 405
Bankkostnader	-2 800	-1 550
Summa övriga externa kostnader	-1 805 016	-1 770 960

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Styrelsearvoden	-54 050	-50 750
Sammanträdesarvoden	-35 000	-32 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 500	-1 500
Sociala kostnader	-24 117	-21 037
Summa personalkostnader	-114 667	-105 487

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

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-215 160	-215 160
Avskrivning Markanläggningar	-64 437	-64 437
Avskrivningar Standardförbättringar	-1 289 297	-1 289 297
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 568 895	-1 568 895

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	8 208	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	8 208	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	30 627	23 281
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	152	1 628
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	30 779	24 909

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-489 986	-651 451
Övriga räntekostnader	-106	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-490 092	-651 451

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	12 300 000	12 300 000
Mark	5 837 200	5 837 200
Standardförbättringar	53 566 645	53 566 645
Markanläggning	1 312 739	1 312 739
	73 016 584	73 016 584
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	73 016 584	73 016 584

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-6 406 162	-6 191 002
Standardförbättringar	-21 182 571	-19 893 274
Markanläggningar	-1 125 421	-1 060 984
	-28 714 154	-27 145 260
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-215 160	-215 160
Årets avskrivning standardförbättringar	-1 289 297	-1 289 297
Årets avskrivning markanläggningar	-64 437	-64 437
	-1 568 894	-1 568 894
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-30 283 048	-28 714 154
Restvärde enligt plan vid årets slut	42 733 536	44 302 430

Varav

Byggnader	5 678 678	5 893 838
Mark	5 837 200	5 837 200
Standardförbättringar	31 094 777	32 384 074
Markanläggningar	122 881	187 318

Taxeringsvärden

Bostäder	109 000 000	109 000 000
Lokaler	683 000	683 000
Totalt taxeringsvärde	109 683 000	109 683 000
<i>varav byggnader</i>	<i>80 683 000</i>	<i>80 683 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>29 000 000</i>	<i>29 000 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	156 749	156 749
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	156 749	156 749
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-156 749	-156 749
	-156 749	-156 749
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-156 749	-156 749
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-156 749	-156 749
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Andra långfristiga fordringar	85 500	85 500
Summa andra långfristiga fordringar	85 500	85 500

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	11 646	4 097
Kundfordringar	114 760	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	126 406	4 097

Not 15 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	51 658	51 658
Summa övriga fordringar	51 658	51 658

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	132 964	128 842
Förutbetalda driftkostnader	0	86 055
Förutbetalt förvaltningsarvode	350 833	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	22 137	21 511
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	505 934	236 408

Not 17 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Handkassa	1 000	1 000
Bankmedel	11 281 435	8 350 808
Transaktionskonto	1 578 024	1 859 373
Summa kassa och bank	12 860 459	10 211 181

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	42 696 454	43 763 730
Nästa års amortering	-1 067 276	-1 067 276
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-13 567 787	-
Långfristig skuld vid årets slut	28 061 391	42 696 454

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,19%	2022-03-01	5 564 627,00	0,00	128 660,00	5 435 967,00
STADSHYPOTEK	1,12%	2022-03-01	5 305 832,00	0,00	122 676,00	5 183 156,00
STADSHYPOTEK	1,58%	2022-12-01	3 360 000,00	0,00	80 000,00	3 280 000,00
STADSHYPOTEK	0,82%	2024-09-30	2 424 004,00	0,00	59 124,00	2 364 880,00
STADSHYPOTEK	0,82%	2024-10-30	2 129 767,00	0,00	45 316,00	2 084 451,00
STADSHYPOTEK	1,13%	2024-10-30	3 870 000,00	0,00	90 000,00	3 780 000,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2024-12-01	9 112 500,00	0,00	262 500,00	8 850 000,00
SBAB	1,09%	2027-11-15	11 997 000,00	0,00	279 000,00	11 718 000,00
Summa			43 763 730,00	0,00	1 067 276,00	42 696 454,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 067 276 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har tre lån som villkorsändras under nästa räkenskapsår varför den delen av skulden också kan betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har för avsikt att förlänga lånen. Av den långfristiga skulden förfaller 16 343 391 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 11 718 000 kr förfaller efter 5 år.

Not 19 Leverantörsskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Leverantörsskulder	476 577	28 306
Ej reskontraförda leverantörsskulder	44 721	140 396
Summa leverantörsskulder	521 298	168 702

Not 20 Skatteskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skatteskulder	20 248	15 118
Summa skatteskulder	20 248	15 118

Not 21 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	132 504	137 828
Skuld sociala avgifter och skatter	1 351	1 351
Clearing	0	20
Övriga kortfristiga låneskulder	14 635 063	1 067 276
Summa övriga skulder	14 768 918	1 206 475

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna sociala avgifter	15 464	12 965
Upplupna räntekostnader	35 337	37 833
Upplupna driftskostnader	0	9 619
Upplupna elkostnader	38 208	25 949
Upplupna värmekostnader	255 888	221 127
Upplupna styrelsearvoden	64 150	56 550
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 281
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	756 008	697 758
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 165 055	1 066 082

Ställda säkerheter

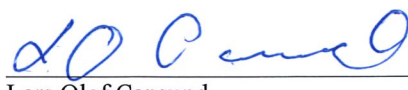
	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	54 495 000	54 495 000

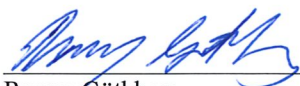
Styrelsens underskrifter

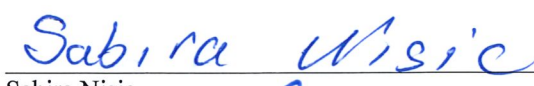
KALMAR 2022-02-23

Ort och datum


Mikael Malmros


Lars Olof Cansund

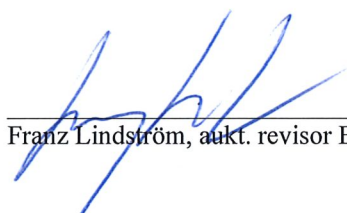

Ronny Göthberg

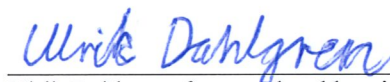

Sabira Nisic


Johan Hult


Anna Ekergren

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19 / 3 2022


Franz Lindström, aukl. revisor Ernst & Young AB


Ulrik Dahlgren, förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Kalmarhus 20 org.nr 732400-3305

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Kalmarhus 20 för år 2021-01-01 - 2021-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

De Förtroendevalda revisorernas ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggens Brf Kalmarhus 20 för år 2021-01-01 - 2021-12-31 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 betydande 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.

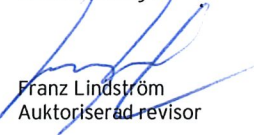
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 19 mars 2022

Ernst & Young AB


Franz Lindström
Auktoriserad revisor


Ulrik Dahlgren
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.

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.

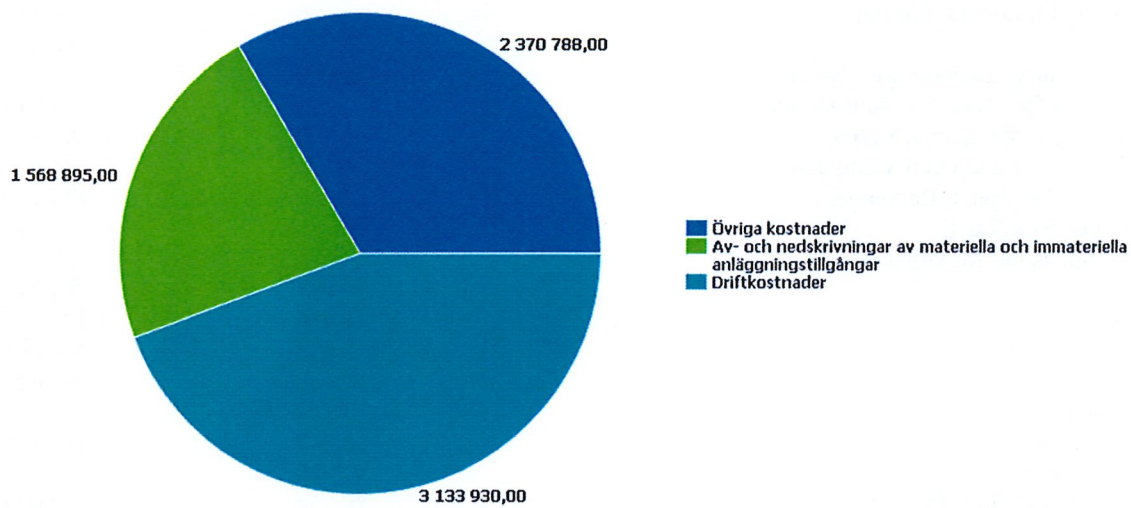
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

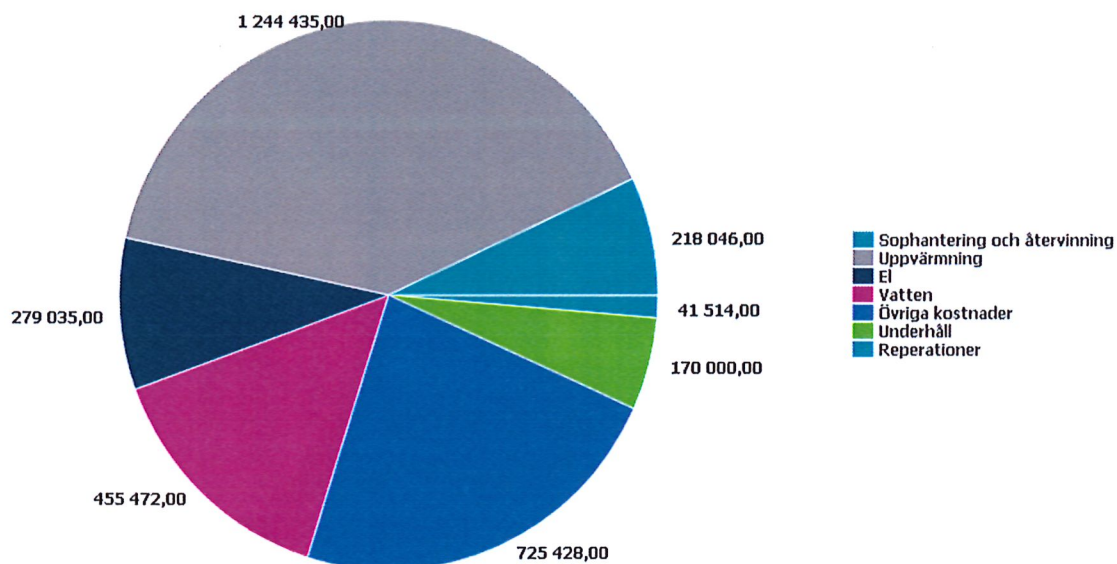
Nyckeltal

Belopp i SEK	2021-12-31	2020-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	3 133 930	3 538 159
Övriga externa kostnader	1 805 016	1 770 960
Personalkostnader	114 667	105 487
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 568 895	1 568 895
Finansiella poster	451 105	626 542
Summa kostnader	7 073 612	7 610 042



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2021	2020
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	60 904	19 252
Rabatt/återbäring från RB	-17 300	0
Systematiskt brandskyddsarbete	2 217	2 629
Inre skötsel/städ extra	39 375	0
Obligatoriska besiktningkostnader	0	53 031
Bevakningskostnader	3 141	4 488
Bevakningskostnader jour	1 570	0
Snö- och halkbekämpning	12 085	16 179
Rep bostäder utg för köpta tj	1 000	9 961
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	8 698	1 389
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	3 754	5 840
Rep installationer utg för köpta tj	14 499	5 844
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	10 531	43 567
Rep install utg för köpta tj Värme	0	1 018
Rep install utg för köpta tj El	0	1 469
Rep install utg för köpta tj Låssystem	751	250
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	2 281	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	1 127
Vattenskador	0	48 484
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	170 000	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	103 773
UH installationer utg för köpta tj Värme	0	397 938
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	71 906
UH huskropp utg för köpta tj Balkonger	0	183 750
UH Markytor utg för köpta tj	0	28 120
UH Garage o P-plats utg för köpta tj	0	20 625
Fastighetsel	279 035	264 217
Uppvärmning	1 244 435	1 133 146
Vatten	455 472	433 861
Sophämtning	210 143	202 601
Extra sophämtning	7 903	0
Fastighetsförsäkring	128 842	112 525
Samfällighetsavgifter	82 113	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	86 054	84 924
Fastighetsskatt	256 319	251 189
Förbrukningsinventarier	5 523	3 628
Förbrukningsmaterial	64 586	31 429
Summa driftkostnader	3 133 930	3 538 159



RBF Kalmarhus nr 20

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Kalmarhus nr 20 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

