

---

# Årsredovisning

2020-09-01 – 2021-08-31

RBF Kalmarhus nr 1  
Org nr: 732400-1986





## **Kallelse till ordinarie föreningsstämma med Riksbyggen Brf Kalmarhus nr 1**

**Datum** Torsdagen den 24 februari 2022  
**Tid** 18.00  
**Plats** Föreningslokalen, Ståthållaregatan 36 A

**Dagordning** § 59 i stadgarna

- A) Stämmans öppnande
- B) Fastställande av röstlängd
- C) Val av stämмоordförande
- D) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- E) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet
- F) Val av rösträknare
- G) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- H) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- I) Framläggande av revisorernas berättelse
- J) Beslut om fastställelse av resultaträkning och balansräkning
- K) Beslut om resultatdisposition
- I) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- M) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- N) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- O) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- P) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- Q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- R) Val av valberedning
- S) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angivits i kallelsen
- T) Stämmans avslutande

Styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Kalmarhus nr 1





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Kalmarhus nr 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-09-01 till 2021-08-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Årets resultat visar ett positivt resultat med 346 697 kr innan avsättning till föreningens underhållsfond och innan ianspråkstagande av underhållsfondens medel skett. Resultatet efter fondförändringen visar ett överskott med 86 263 kr. Resultatet är sämre än föregående år, vilket främst beror på högre driftkostnader. Personalkostnaderna är lite högre i år men räntekostnader har gått ner pga omsatt lån till bättre ränta.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 573% till 714%.

I resultatet ingår avskrivningar med 155 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 502 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Stockrosen 13 i Kalmar Kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 36 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1943/1944. Fastighetens adress är Ståthållaregatan 34 och 36 A, B och C i Kalmar.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

### Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	Summa
18	18	36

### Dessutom tillkommer:

Föreningslokal	Förråd	P-platser
1	2	21

Total tomtarea 3 280 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 1 626 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 55 m<sup>2</sup>

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 40 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	27 122 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	27 122 000 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	Fastighetservice
Riksbyggen	Energi
Telenor	Kabel-TV
Telenor	Bredband/IP-telefoni
Kalmar Energi	Fjärrvärme- och Elleverans
Riksbyggen BRF Kalmarhus nr 5	Samarbetsavtal Sophus
BrandAB	Översyn av brandskyddsutrustning

#### 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 35 tkr och planerat underhåll för 110 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i juni 2021 och visar på ett underhållsbehov på 13 240 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 324 kr (788 kr/m<sup>2</sup>). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 370 tkr (220 kr/m<sup>2</sup>).

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
Fjärrvärmeinstallation	1980	
Totalrenovering av byggnader	1985	
Bredbandsinstallation	2006	
Påbyggnad av entrépartier	2009	
Vindskydd och plattytor	2018	
Målning entrédörrar	2019	
Målning av fönster samt tvätt av balkonger	2020-2021	

## Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installation av nödljusarmaturer	53 571
Ombyggnad av värmestyr	46 875
Oljning av entréport & målning fönster	9 120

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte betongpannor	2022	Ej beslutat
Balkongräcken	2023	Ej beslutat
Fasad	2023	Ej beslutat

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

### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Lundström	Ordförande	2022
Johan Carlsson	Vice ordförande	2022
Josephine Jönsson	Ledamot	2023
Mjellma Neziri	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carina Arvidsson	Suppleant	2023
Lena Ohlsson	Suppleant	2023
Pär Jonasson	Suppleant Riksbyggen	

### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Franz Lindström	Auktoriserad revisor	
Rolf Bergskans	Förtroendevald revisor	

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 51 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 51 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-10-01 då den höjdes med 3 %.

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

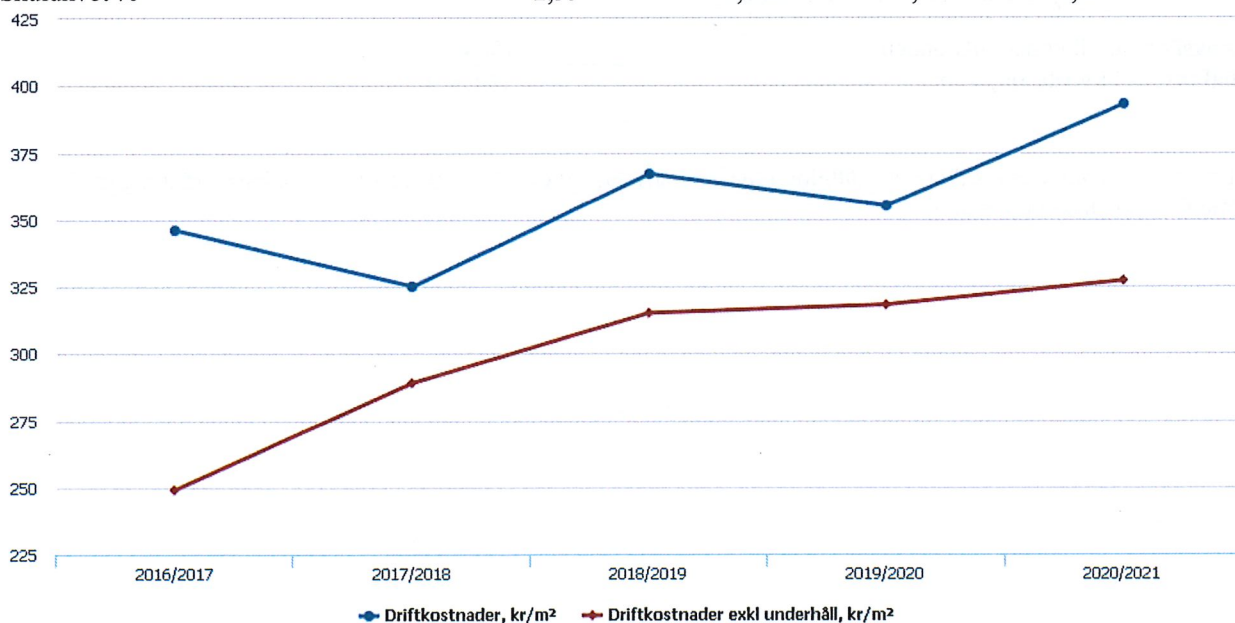
Årsavgiften för 2020/2021 uppgick i genomsnitt till 947 kr/m<sup>2</sup>/år.

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

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 36 bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Nettoomsättning	1 557	1 554	1 513	1 508	1 467
Resultat efter finansiella poster	347	388	319	339	253
Årets resultat	347	388	319	339	253
Resultat exklusive avskrivningar	502	543	474	494	408
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	132	193	124	174	88
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	222	208	208	197	192
Balansomslutning	7 422	7 269	7 002	6 742	6 516
Soliditet %	45	41	38	34	30
Likviditet %	714	573	504	495	428
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	947	945	920	917	893
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	390	355	379	325	346
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	325	318	325	289	249
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	1 811	1 656	1 451	1 291	1 072
Lån, kr/m <sup>2</sup>	2 217	2 374	2 455	2 537	2 537
Skuldkvot %	2,35	1,6	1,6	1,53	1,23



**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	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	30 350	2 784 296	-188 700	388 462
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			388 462	-388 462
Reservering underhållsfond		370 000	-370 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-109 566	109 566	
Årets resultat				346 697
<b>Vid årets slut</b>	<b>30 350</b>	<b>3 044 730</b>	<b>-60 672</b>	<b>346 697</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	199 762
Årets resultat	346 697
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-370 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	109 566
<b>Summa</b>	<b>286 025</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfonden	186 025
<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>100 000</b>

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
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 557 577	1 553 795
Övriga rörelseintäkter	Not 3	27 270	41 283
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 584 847</b>	<b>1 595 078</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader & övriga externa kostnader	Not 4,5	-1 009 289	-961 655
Personalkostnader	Not 6	-41 842	-33 177
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-155 014	-155 014
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 206 146</b>	<b>-1 149 845</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>378 702</b>	<b>445 233</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	5 184	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	8 151	7 074
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-45 340	-63 845
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-32 005</b>	<b>-56 771</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>346 697</b>	<b>388 462</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>346 697</b>	<b>388 462</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2021-08-31	2020-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	4 035 642	4 190 656
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 035 642</b>	<b>4 190 656</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	54 000	54 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>54 000</b>	<b>54 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 089 642</b>	<b>4 244 656</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	Not 14	33 109	22 917
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	60 837	28 120
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>93 946</b>	<b>51 037</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	3 238 535	2 973 509
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 238 535</b>	<b>2 973 509</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 332 481</b>	<b>3 024 547</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>7 422 122</b>	<b>7 269 203</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2021-08-31	2020-08-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	30 350	30 350	
Fond för yttre underhåll	3 044 730	2 784 296	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>3 075 080</b>	<b>2 814 646</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-60 672	-188 700	
Årets resultat	346 697	388 462	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>286 025</b>	<b>199 762</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>3 361 105</b>	<b>3 014 408</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	3 594 349	3 727 113
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 594 349</b>	<b>3 727 113</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	132 764	132 764
Leverantörsskulder	Not 18	19 524	8 320
Övriga skulder	Not 19	142 215	123 785
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	172 165	262 812
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>466 668</b>	<b>527 682</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>7 422 122</b>	<b>7 269 203</b>	

---

# 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	55
Påbyggnad av entrépartier	Linjär	50

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	1 540 176	1 536 446
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-11 375	-11 375
Hyror, lokaler	9 876	9 876
Hyror, p-platser	18 900	18 901
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-53
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 557 577</b>	<b>1 553 795</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Övriga ersättningar	12 081	14 022
Fakturerade kostnader	180	1 140
Övriga sidointäkter	14 351	14 070
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-1
Övriga rörelseintäkter	660	12 052
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>27 270</b>	<b>41 283</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Underhåll	-109 566	-61 300
Reparationer	-35 470	-54 560
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-53 744	-52 664
Försäkringspremier	-18 526	-16 756
Kabel- och digital-TV	-86 905	-83 728
Återbäring från Riksbyggen	4 300	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-553	-541
Obligatoriska besiktningar	-14 625	0
Snö- och halkbekämpning	-17 009	-10 078
Förbrukningsinventarier	-3 960	-1 069
Vatten	-80 841	-73 616
Fastighetsel	-21 631	-21 198
Uppvärmning	-170 435	-155 807
Sophantering och återvinning	-46 134	-57 747
Förvaltningsarvode drift	0	-1 619
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-655 099</b>	<b>-590 682</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2020-09-01</b>	<b>2019-09-01</b>
	<b>2021-08-31</b>	<b>2020-08-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-320 960	-336 728
Arvode, yrkesrevisorer	-10 688	-10 313
Övriga förvaltningskostnader	-7 194	-6 526
Kreditupplysningar	-225	-450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 033	-11 929
Representation	0	-957
Medlems- och föreningsavgifter	0	-1 980
Bankkostnader	-2 090	-2 090
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-354 190</b>	<b>-370 973</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2020-09-01</b>	<b>2019-09-01</b>
	<b>2021-08-31</b>	<b>2020-08-31</b>
Styrelsearvoden	-16 000	-12 000
Sammanträdesarvoden	-15 000	-12 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 000	-1 000
Sociala kostnader	-9 842	-7 577
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-41 842</b>	<b>-33 177</b>

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

	<b>2020-09-01</b>	<b>2019-09-01</b>
	<b>2021-08-31</b>	<b>2020-08-31</b>
Avskrivning Byggnader	-155 014	-155 014
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-155 014</b>	<b>-155 014</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2020-09-01</b>	<b>2019-09-01</b>
	<b>2021-08-31</b>	<b>2020-08-31</b>
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	5 184	0
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>5 184</b>	<b>0</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2020-09-01</b>	<b>2019-09-01</b>
	<b>2021-08-31</b>	<b>2020-08-31</b>
Ränteintäkter från likviditetsplacering	8 110	7 041
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	41	33
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>8 151</b>	<b>7 074</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2020-09-01</b>	<b>2019-09-01</b>
	<b>2021-08-31</b>	<b>2020-08-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-45 340	-63 845
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-45 340</b>	<b>-63 845</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	<b>2021-08-31</b>	<b>2020-08-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	8 499 940	8 499 940
Mark	16 400	16 400
Tillkommande utgifter	111 600	111 600
Anslutningsavgifter	129 488	129 488
	<b>8 757 428</b>	<b>8 757 428</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>8 757 428</b>	<b>8 757 428</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Byggnader	-4 325 684	-4 170 670
Anslutningsavgifter	-129 488	-129 488
Tillkommande utgifter	-111 600	-111 600
	<b>-4 566 772</b>	<b>-4 411 758</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-155 014	-155 014
	<b>-155 014</b>	<b>-155 014</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-4 721 786</b>	<b>-4 566 772</b>
--	-------------------	-------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

## Varav

Byggnader	4 019 242	4 174 256
Mark	16 400	16 400

**Taxeringsvärden**

Bostäder	27 000 000	27 000 000
Lokaler	122 000	122 000

**Totalt taxeringsvärde**

	<b>27 122 000</b>	<b>27 122 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>15 922 000</i>	<i>15 922 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>11 200 000</i>	<i>11 200 000</i>

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

	2021-08-31	2020-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	0	0

**Not 13 Andra långfristiga fordringar**

	2021-08-31	2020-08-31
Andra långfristiga fordringar	54 000	54 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>54 000</b>	<b>54 000</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	2021-08-31	2020-08-31
Skattefordringar	16 136	5 944
Skattekonto	16 973	16 973
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>33 109</b>	<b>22 917</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2021-08-31	2020-08-31
Upplupna ränteintäkter	5 547	4 669
Förutbetalda försäkringspremier	6 448	5 631
Förutbetalt förvaltningsarvode	29 609	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	19 234	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	17 820
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>60 837</b>	<b>28 120</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	2021-08-31	2020-08-31
Bankmedel	2 777 149	2 469 916
Transaktionskonto	461 386	503 593
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 238 535</b>	<b>2 973 509</b>



**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<b>2021-08-31</b>	<b>2020-08-31</b>
Inteckningslån	3 727 113	3 859 877
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-132 764	-132 764
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>3 594 349</b>	<b>3 727 113</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,44%	2021-11-25	861 685,00	0,00	20 764,00	840 921,00
SWEDBANK	1,45%	2023-04-30	110 000,00	0,00	40 000,00	70 000,00
SWEDBANK	0,91%	2024-11-25	2 888 192,00	0,00	72 000,00	2 816 192,00
<b>Summa</b>			<b>3 859 877,00</b>	<b>0,00</b>	<b>132 764,00</b>	<b>3 727 113,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 132 764 kr, varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 531 056 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 3 063 293 kr förfaller efter 5 år.

**Not 18 Leverantörsskulder**

	<b>2021-08-31</b>	<b>2020-08-31</b>
Leverantörsskulder	8 155	8 320
Ej reskontraförda leverantörsskulder	11 369	0
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>19 524</b>	<b>8 320</b>

**Not 19 Övriga skulder**

	<b>2021-08-31</b>	<b>2020-08-31</b>
Medlemmarnas reparationsfonder	130 851	120 243
Clearing	11 364	3 542
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>142 215</b>	<b>123 785</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2021-08-31</b>	<b>2020-08-31</b>
Upplupna sociala avgifter	9 740	7 475
Upplupna räntekostnader	436	8 782
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	563	82 914
Upplupna elkostnader	1 740	1 659
Upplupna vattenavgifter	7 369	6 468
Upplupna värmekostnader	6 541	6 719
Upplupna styrelsearvoden	31 000	24 600
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 980	4 455
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 475
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	112 797	117 265
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>172 165</b>	<b>262 812</b>

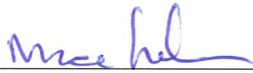
**Not Ställda säkerheter**

	<b>2021-08-31</b>	<b>2020-08-31</b>
Fastighetsinteckning	7 582 000	7 582 000

**Styrelsens underskrifter**

Kalmar 25/11-21

Ort och datum



Magnus Lundström



Johan Carlsson

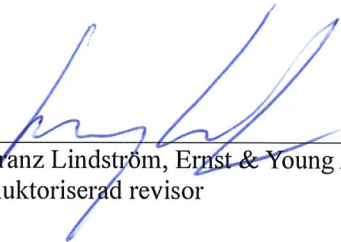


Josephine Jönsson

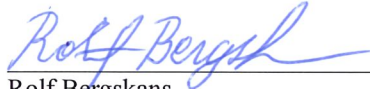


Mjellma Neziri

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11 / 12 2021



Franz Lindström, Ernst & Young AB  
Auktoriserad revisor



Rolf Bergskans  
Förtroendevald revisor



Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Kalmarhus nr 1 org.nr 732400-2133

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Kalmarhus nr 1 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 1 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 *Revisorns 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 tryggt 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 16 december 2021

Ernst & Young AB

Franz Lindström  
Auktoriserad revisor

Rolf Bergskans  
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, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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



---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

## **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

## **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

## **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

## **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

## **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

## **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

## **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

## **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

## **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

## **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

## **Arsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

## **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.

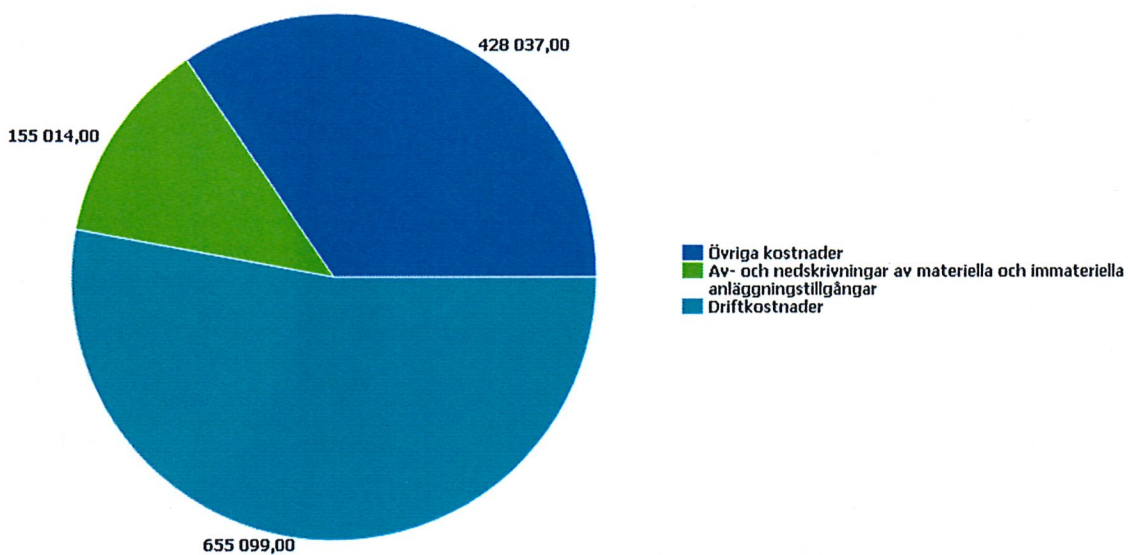
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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

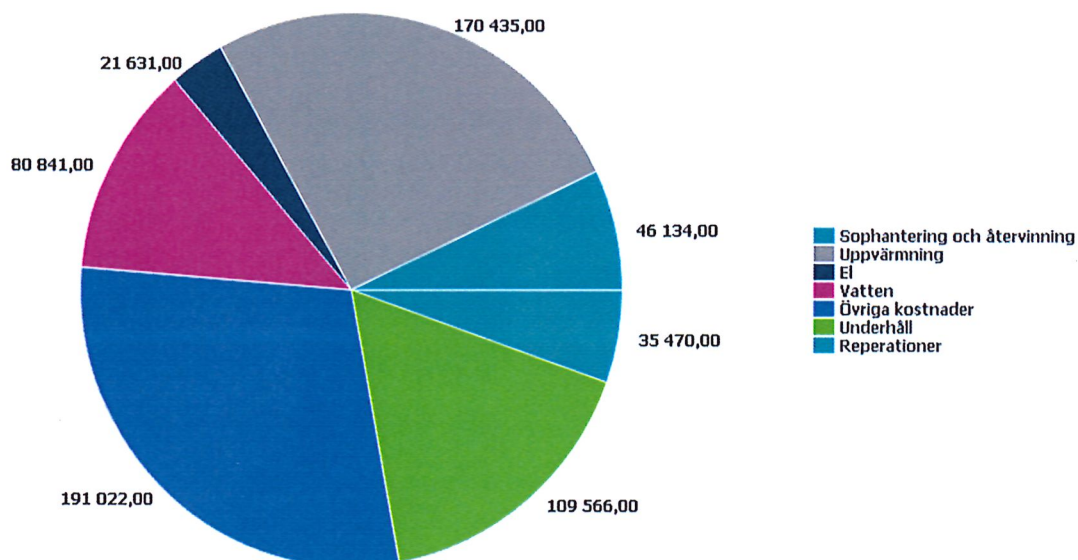
Belopp i SEK	2021-08-31	2020-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	655 099	590 682
Övriga externa kostnader	354 190	370 973
Personalkostnader	41 842	33 177
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	155 014	155 014
Finansiella poster	32 005	56 771
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 238 150</b>	<b>1 206 616</b>





## Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2020	2019
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	0	1 619
Rabatt/återbäring från RB	-4 300	0
Systematiskt brandskyddsarbete	553	541
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	14 625	0
Snö- och halkbekämpning	17 009	10 078
Rep utgift mtrl inköp bostäder	688	0
Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen	0	838
Rep bostäder utg för köpta tj	5 134	1 855
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	4 711	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	16 065	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	3 375	17 580
Rep install utg för köpta tj Låssystem	2 082	827
Rep huskropp utg för köpta tj	0	21 614
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	3 416	919
Rep marktytor utg för köpta tj Planteringar	0	519
Vattenskador	0	10 409
UH bostäder utg för köpta tj Målning & Tapetsering	3 169	0
UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	61 300
UH installationer utg för köpta tj Värme	46 875	0
UH installationer utg för köpta tj El	53 571	0
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	5 951	0
Fastighetsel	21 631	21 198
Uppvärmning	170 435	155 807
Vatten	80 841	73 616
Sophämtning	45 389	57 747
Extra sophämtning	745	0
Fastighetsförsäkring	18 526	16 756
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	86 905	83 728
Fastighetsskatt	53 744	52 664
Förbrukningsmaterial	3 960	1 069
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>655 099</b>	<b>590 682</b>



## Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2021-08-31	2020-08-31
BOA	1 626 kr/kvm	1 626 kr/kvm
Belopp i kr	2020	2019
Arvode för förvaltningsavtal teknisk förvaltning	0	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	53	51
Extra sophämtning	0	0
Fastighetsel	13	13
Fastighetsförsäkring	11	10
Fastighetsskatt	33	32
Felanmälan/jour	0	0
Fjärrvärme	0	0
Förbrukningsinventarier	0	0
Förbrukningsmaterial	2	1
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	9	0
Rabatt/återbäring från RB	-3	0
Rep bostäder utg för köpta tj	3	1
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	10	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	3	0
Rep huskropp utg för köpta tj	0	13
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	2	1
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	0
Rep install utg för köpta tj El	0	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	1	1
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	2	11
Rep installationer utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	0	0
Rep och UH av inventarier verktyg o datorer mm	0	0
Rep utgift mtrl inköp bostäder	0	0
Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen	0	1
Snö- och halkbekämpning	10	6
Sophämtning	28	36
Statuskontroll	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	0	0
UH bostäder utg för köpta tj	0	0
UH bostäder utg för köpta tj Målning & Tapetsering	2	0
UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	38
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	4	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Tak	0	0
UH installationer utg för köpta tj El	33	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	0
UH installationer utg för köpta tj Värme	29	0
Underhållsplanering	0	0
Uppvärmning	105	96
Vatten	50	45
Vattenskador	0	6
Värmeservice	0	0
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	0	1
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	0	0
Övriga fastighetskostnader	0	0
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>402,89</b>	<b>363,27</b>

# RBF Kalmarhus nr 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Kalmarhus nr 1 i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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](http://www.riksbyggen.se)

