

Årsredovisning

2019-09-01 – 2020-08-31

RBF Kalmarhus nr 13
Org nr: 732400-2117



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Kalmarhus nr 13 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-09-01 till 2020-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Årets resultat visar ett underskott med 671 tkr innan avsättning gjorts till föreningens underhållsfond och innan ianspråktagande av underhållsfondens medel skett. Resultatet efter fondförändringen ger ett överskott på 135 tkr. Årets resultat är sämre än föregående år p.g a. kostnader för färdigställande av ventilationsombyggnad.

Föreningen har under året haft mindre kostnader för vatten och uppvärmning och större kostnader för underhåll och el.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 397% till 199%.

I resultatet ingår avskrivningar med 430 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -241 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Riskan 1 i Kalmar Kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 72 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1960. Fastighetens adress är Silkeborgsgatan 4 och 6 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.	3 r.o.k.	Summa
24	26	22	72

Dessutom tillkommer:

MC-garage	Lokaler	Garage	P-platser	Förråd
2	1	6	37	1

Total tomtarea 3 476 m²

Total bostadsarea 4 075 m²

Total lokalarea 124 m²

Årets taxeringsvärde	46 395 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	46 395 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Energi
Shindler	Hisservice
Com Hem / Bredbandsbolaget	Bredband
Folksam	Fastighetsförsäkring

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 49 tkr och planerat underhåll för 1 223 tkr. Eventuella 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 mars 2020 och visar på ett underhållsbehov på 5 515 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 552 tkr (131 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 416 tkr (99 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Balkonginglasning	1996/1997
Stambyte	1999
Byte lägenhetsdörrar	2001
Byte hisskorgar	2008
Renovering tvättstugor	2010
Ombyggnad del av tak	2012
Förbättrad belysning	2013/2014
Kulvertbyte	2016
Markytor	2017
Källartrappor, socklar	2018-2019

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Inspektionsluckor källare	17 704
Ventilation	1 205 058

Planerat underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Balkonger, loftgångar	2021	Ej beslutat
Hissar	2021	Ej beslutat
Målning trapphus	2025	Ej beslutat
Byte garageportar	2025	Ej beslutat
Låsbyte	2025	Ej beslutat

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Birgitta Tobring	Ordförande	2022
Gun Hammarkvist	Vice ordförande	2022
Anna Mi Matzén	Sekreterare	2021
Bert Hogland	Ledamot	2021
Johanna Persson	Ledamot Riksbyggen	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Toni Johansson	Suppleant	2022
Sofi Andersson	Suppleant	2021
Anni Elbrink	Suppleant Riksbyggen	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Franz Lindström, Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2021
Sara Östberg	Förtroendevald revisor	2021
Mikael Ohlsson	Förtroendevald revisor	2021

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Karin Hammarskjöld	2021

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Karin Persson	2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen genomfört ventilationsombyggnad samt installation av ny frånluftsvärmepump och byte av fjärrvärmväxlare. Frånluftsvärmepumpen skrivs av på 20 år. Resterande redovisas mot underhållsfonden.

Under verksamhetsåret har föreningen beslutat att anlägga fyra nya parkeringsplatser.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 89 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 91 personer.

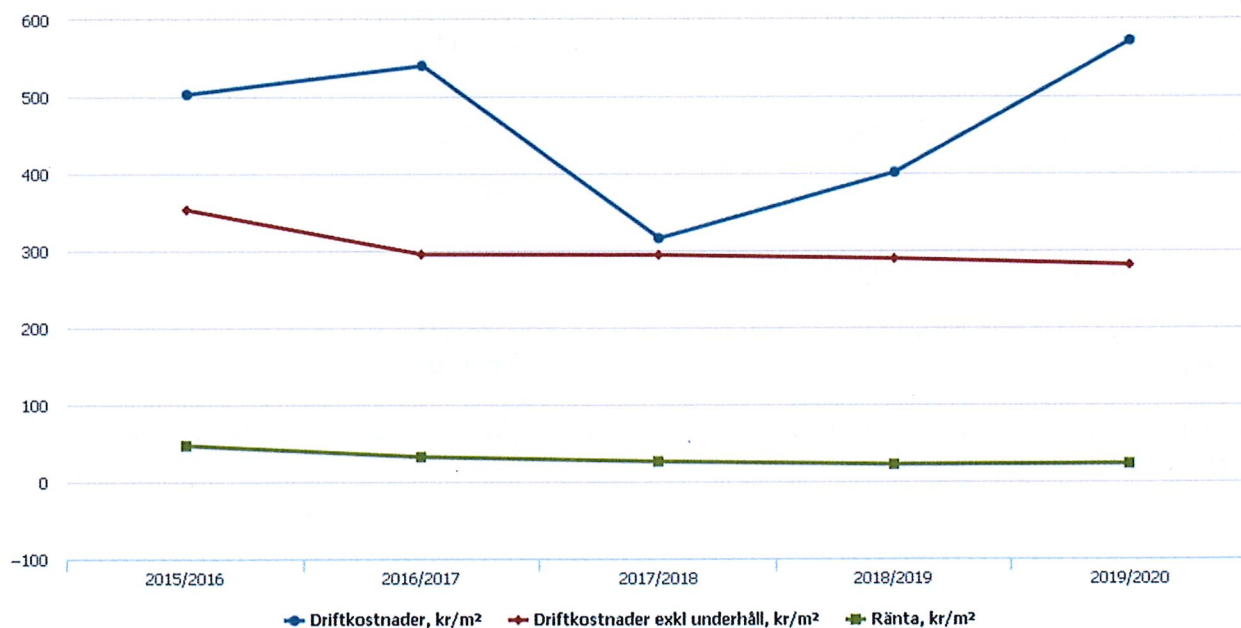
Föreningens årsavgift ändrades senast 2019-10-01 då den höjdes med 2 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2 % från och med 2020-10-01.

Årsavgiften för 2019/2020 uppgick i genomsnitt till 594 kr/m²/år. För badrumsrenovering och balkonginglasning förekommer en särskild debitering på 470 kr per lägenhet och månad.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	2 503	2 453	2 378	2 349	2 305
Resultat efter finansiella poster	-671	79	389	-417	-67
Årets resultat	-671	79	389	-417	-67
Resultat exklusive avskrivningar	-241	472	782	-23	282
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-657	-38	272	-453	-118
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	99	121	125	105	98
Balansomslutning	9 068	9 909	9 964	9 753	10 843
Soliditet %	6	12	12	8	11
Likviditet %	199	397	352	251	242
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	594	581	563	557	549
Driftkostnader, kr/m ²	572	401	316	540	503
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	281	289	294	295	353
Ränta, kr/m ²	23	22	26	32	47
Underhållsfond, kr/m ²	47	239	236	133	272
Lån, kr/m ²	1 924	1 968	2 061	2 106	2 111
Genomsnittsränta %	1,19	1,12	1,25	1,50	1,91



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. 78,6 %) 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	165 236			1 004 214	-22 398	78 624
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					78 624	-78 624
Reservering underhållsfond				416 000	-416 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 222 762	1 222 762	
Nya insatser och upplåtelseavgifter						
Överföring från uppskrivningsfonden					0	
Årets resultat						-671 414
Vid årets slut	165 236			197 452	862 988	-671 414

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	56 226
Årets resultat	-671 414
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-416 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 222 762
Summa	191 574

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	91 574
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		2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 503 190	2 452 875
Övriga rörelseintäkter	Not 3	542 481	547 662
Summa rörelseintäkter		3 045 671	3 000 537
Rörelsekostnader			
Driftkostnader & övriga externa kostnader	Not 4,5	-3 110 310	-2 366 799
Personalkostnader	Not 6	-81 712	-81 473
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-430 451	-392 951
Summa rörelsekostnader		-3 622 473	-2 841 223
Rörelseresultat		-576 802	159 314
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	6 912
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	2 234	6 206
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-96 846	-93 808
Summa finansiella poster		-94 612	-80 690
Resultat efter finansiella poster		-671 414	78 624
Årets resultat		-671 414	78 624

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	7 764 376	7 444 827
Summa materiella anläggningstillgångar		7 764 376	7 444 827
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	72 000	72 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		72 000	72 000
Summa anläggningstillgångar		7 836 376	7 516 827
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	130	74
Övriga fordringar	Not 14	2 962	2 962
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	41 980	27 534
Summa kortfristiga fordringar		45 072	30 570
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 186 569	2 361 339
Summa kassa och bank		1 186 569	2 361 339
Summa omsättningstillgångar		1 231 640	2 391 909
Summa tillgångar		9 068 016	9 908 736

Balansräkning

Belopp i kr	2020-08-31	2019-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	165 236	165 236	
Fond för yttre underhåll	197 453	1 004 214	
Summa bundet eget kapital	362 689	1 169 450	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	862 988	-22 398	
Årets resultat	-671 414	78 624	
Summa fritt eget kapital	191 574	56 226	
Summa eget kapital	554 262	1 225 676	
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	7 896 384	8 079 956
Summa långfristiga skulder		7 896 384	8 079 956
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	183 572	183 572
Leverantörsskulder	Not 18	43 212	36 928
Skatteskulder	Not 19	13 871	9 970
Övriga skulder	Not 20	6 948	3 447
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	369 766	369 186
Summa kortfristiga skulder		617 369	603 103
Summa eget kapital och skulder	9 068 016	9 908 736	

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	I procent (%)
Byggnader	Linjär	2%
Standardförbättringar	Linjär	1-5%
Inventarier	Linjär	20%
Markanläggningar	Linjär	5 %

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Årsavgifter, bostäder	2 418 587	2 368 328
Hyror, lokaler	252	252
Hyror, garage	27 120	27 120
Hyror, p-platser	57 720	57 980
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-252	-189
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-237	-356
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-260
Summa nettoomsättning	2 503 190	2 452 875

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Kabel-tv-avgifter	113 184	113 184
Badrumsrenovering	259 200	259 200
Balkonginglasning	146 880	146 880
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	12 615	16 737
Fakturerade kostnader	1 080	2 040
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	9
Andrahandsuthyrningsavgift	9 521	9 612
Summa övriga rörelseintäkter	542 481	547 662

Not 4 Driftkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Underhåll	-1 222 762	-470 333
Reparationer	-48 619	-44 888
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-104 838	-101 094
Försäkringspremier	-33 150	-31 204
Kabel- och digital-TV	-148 978	-148 372
Återbäring från Riksbyggen	0	9 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 159	-1 055
Serviceavtal	-5 903	-5 978
Obligatoriska besiktningar	-5 538	-2 558
Snö- och halkbekämpning	-14 221	-26 047
Upprättande av energideklaration	0	-25 000
Förbrukningsmaterial och -inventarier	-8 306	-7 342
Vatten	-174 833	-189 351
Fastighetsel	-156 499	-113 592
Uppvärmning	-355 983	-426 583
Sophantering och återvinning	-97 549	-95 914
Fastighetsskötsel, extra debiterat	-22 001	-6 358
Summa driftkostnader	-2 403 338	-1 685 767

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Förvaltningsarvode	-651 043	-624 452
Lokalkostnader	-1 000	-250
IT-kostnader	-10 677	-5 316
Arvode, yrkesrevisorer	-13 188	-12 813
Övriga förvaltningskostnader	-10 130	-5 883
Kreditupplysningar	-1 621	-2 025
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 514	-17 480
Representation	-1 899	-5 308
Medlems- och föreningsavgifter	-3 960	-4 680
Bankkostnader	-2 940	-2 825
Summa övriga externa kostnader	-706 972	-681 032

Not 6 Personalkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Styrelsearvoden	-34 500	-34 500
Sammanträdesarvoden	-29 625	-27 375
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 000	-6 000
Övriga kostnadsersättningar	-600	-905
Utbildning	0	-600
Sociala kostnader	-10 987	-12 093
Summa personalkostnader	-81 712	-81 473

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

	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
Avskrivning Byggnader	-50 227	-50 227
Avskrivning Markanläggningar	-45 000	-45 000
Avskrivningar Standardförbättringar	-335 224	-297 724
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-430 451	-392 951

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	6 912
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	6 912

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	2 150	6 157
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	84	49
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 234	6 206

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-96 846	-93 808
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-96 846	-93 808

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Byggnader	2 410 900	2 410 900
Mark	100 800	100 800
Standardförbättringar	12 393 237	12 708 585
Markanläggning	900 000	900 000
	15 804 937	16 120 285
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	750 000	0
	750 000	0
Avyttringar och utrangeringar		
Utrangering standardförbättringar	0	-315 348
	0	-315 348
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	16 554 937	15 804 937
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 070 438	-2 020 211
Standardförbättringar	-6 154 672	-6 172 296
Markanläggningar	-135 000	-90 000
	-8 360 110	-8 282 507
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-50 227	-50 227
Årets avskrivning standardförbättringar	-335 224	-297 724
Årets avskrivning markanläggningar	-45 000	-45 000
Summa årets avskrivningar	-430 451	-392 951
Återförda avskrivningar på utrangeringar	0	315 348
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-8 790 561	-8 360 110
Restvärde enligt plan vid årets slut	7 764 376	7 444 827
Varav		
Byggnader	290 235	340 462
Standardförbättringar	6 653 341	6 238 565
Markanläggningar	720 000	765 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	46 200 000	46 200 000

Totalt taxeringsvärde	46 395 000	46 395 000
<i>varav byggnader</i>	<i>30 195 000</i>	<i>30 195 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>16 200 000</i>	<i>16 200 000</i>

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Andra långfristiga fordringar	72 000	72 000
Summa andra långfristiga fordringar	72 000	72 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	130	74
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	130	74

Not 14 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	2 962	2 962
Summa övriga fordringar	2 962	2 962

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	1 230	4 280
Förutbetalda försäkringspremier	11 142	10 867
Förutbetald renhållning	17 179	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 429	12 387
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	41 980	27 534

Not 16 Kassa och bank

	2020-08-31	2019-08-31
Företagskonto	614 778	2 009 577
Transaktionskonto	571 791	351 761
Summa kassa och bank	1 186 569	2 361 339

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Inteckningslån	8 079 956	8 263 528
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-183 572	-183 572
Långfristig skuld vid årets slut	7 896 384	8 079 956

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,29%	2020-09-25	3 747 802,00	0,00	61 020,00	3 686 782,00
SWEDBANK	1,10%	2022-02-25	1 020 158,00	0,00	30 912,00	989 246,00
SWEDBANK	1,10%	2022-02-25	1 408 260,00	0,00	32 004,00	1 376 256,00
SWEDBANK	1,10%	2022-02-25	2 087 308,00	0,00	59 636,00	2 027 672,00
Summa			8 263 528,00	0,00	183 572,00	8 079 956,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 183 572 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 734 288 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 7 162 096 kr förfaller efter 5 år.

Not 18 Leverantörsskulder

	2020-08-31	2019-08-31
Leverantörsskulder	43 212	36 928
Summa leverantörsskulder	43 212	36 928

Not 19 Skatteskulder

	2020-08-31	2019-08-31
Skatteskulder	13 871	9 970
Summa skatteskulder	13 871	9 970

Not 20 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Clearing	6 948	3 447
Summa övriga skulder	6 948	3 447

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna sociala avgifter	9 421	10 435
Upplupna räntekostnader	16 780	17 153
Upplupna elkostnader	7 986	9 515
Upplupna vattenavgifter	17 520	22 134
Upplupna värmekostnader	26 783	27 184
Upplupna styrelsearvoden	47 125	44 875
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 951	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 000	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	240 201	237 890
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	369 766	369 186

Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckningar	11 850 000	11 850 000

Styrelsens underskrifter

Kalmar 201123

Ort och datum

Birgitta Tobring

Birgitta Tobring

Gun Hammarkvist

Gun Hammarkvist

Anna Mi Matzén

Anna Mi Matzén

Johanna Persson

Johanna Persson

Bert Hogland

Bert Hogland

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5 / 12 2020

Franz Lindström

Franz Lindström, aukt. revisor Ernst & Young AB

Mikael Ohlsson

Mikael Ohlsson, föreningsvald revisor

Sara Östberg

Sara Östberg, föreningsvald revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Kalmarhus nr 13 org.nr 732400-2117

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Kalmarhus nr 13 för år 2019-09-01 - 2020-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd 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 revisionsd i Sverige.

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

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

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

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

De Förtroendevalda revisorernas ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggens Brf Kalmarhus nr 13 för år 2019-09-01 - 2020-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 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 5 december 2020

Ernst & Young AB


Franz Lindström
Auktoriserad revisor


Sara Östberg
Förtroendevald revisor


Mikael Ohlsson
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 överlätas 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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteutgifter 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.

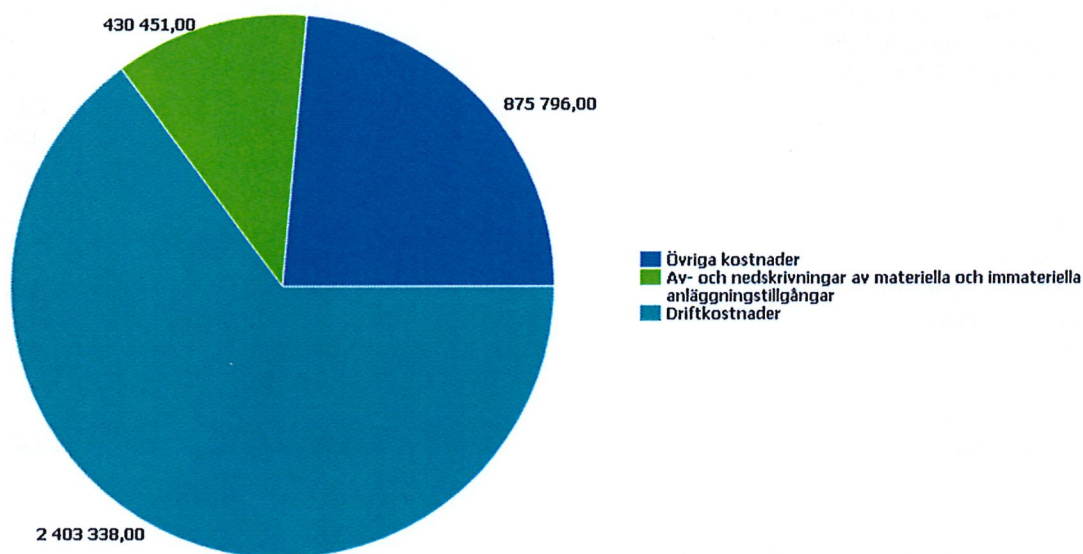
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

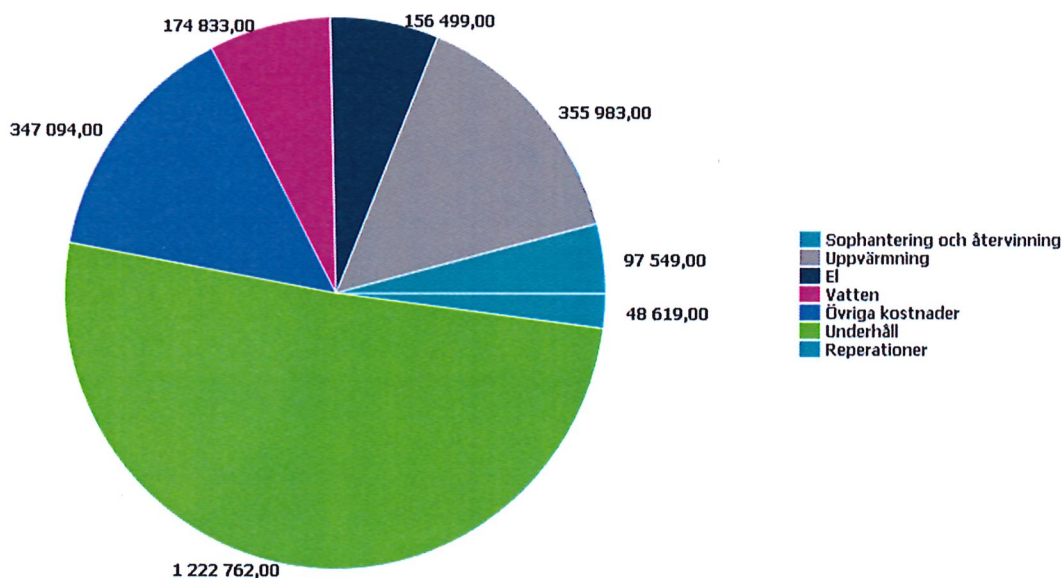
Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-08-31	2019-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 403 338	1 685 767
Övriga externa kostnader	706 972	681 032
Personalkostnader	74 212	81 473
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	430 451	392 951
Finansiella poster	94 612	80 690
Summa kostnader	3 709 585	2 921 913



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2019-2020	2018-2019
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	22 001	6 358
Rabatt/återbäring från RB	0	-9 900
Systematiskt brandskyddsarbete	4 159	1 055
Serviceavtal	5 903	5 978
Obligatoriska besiktningkostnader	2 730	0
Hissbesiktning	2 808	2 558
Snö- och halkbekämpning	14 221	26 047
Rep bostäder utg för köpta tj	9 804	5 870
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	20 721	1 000
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	1 768	10 879
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	5 227	0
Rep install utg för köpta tj El	1 637	0
Rep install utg för köpta tj Hissar	9 461	19 259
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	1 742
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	4 600
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	0	1 538
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	17 704	154 977
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	46 606
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	1 205 058	268 750
Fastighetsel	156 499	113 592
Uppvärmning	355 983	426 583
Vatten	174 833	189 351
Sophämtning	96 882	92 919
Extra sophämtning	667	2 995
Fastighetsförsäkring	33 150	31 204
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	148 978	148 372
Övriga fastighetskostnader	0	25 000
Fastighetsskatt	104 838	101 094
Förbrukningsmaterial	8 306	7 342
Summa driftkostnader	2 403 338	1 685 767



RBF Kalmarhus nr 13

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Kalmarhus nr 13 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

