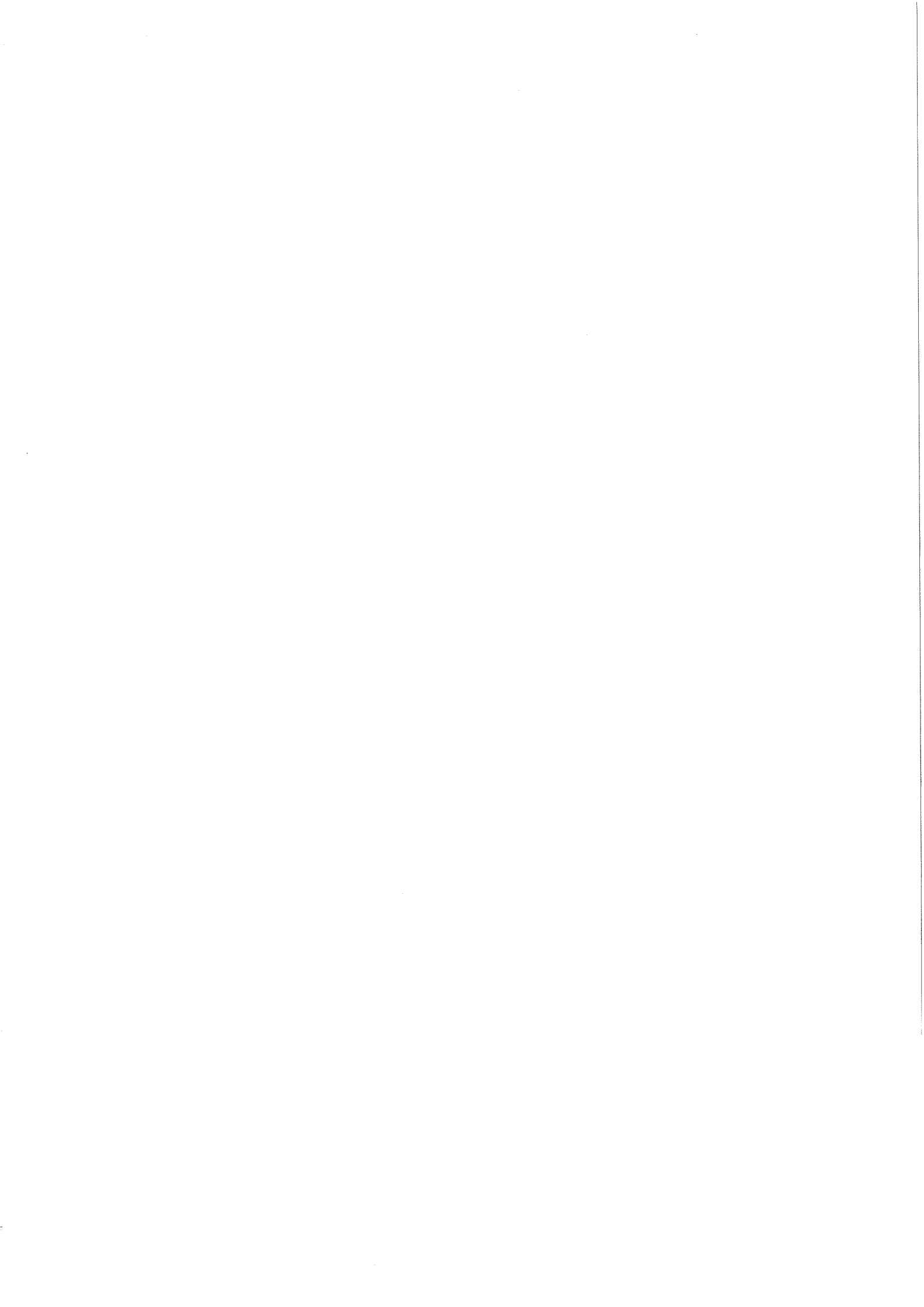


# Årsredovisning

2017-09-01 – 2018-08-31

RBF Kalmarhus nr 8  
Org nr: 732400-1960





---

# Att bo i BRF

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

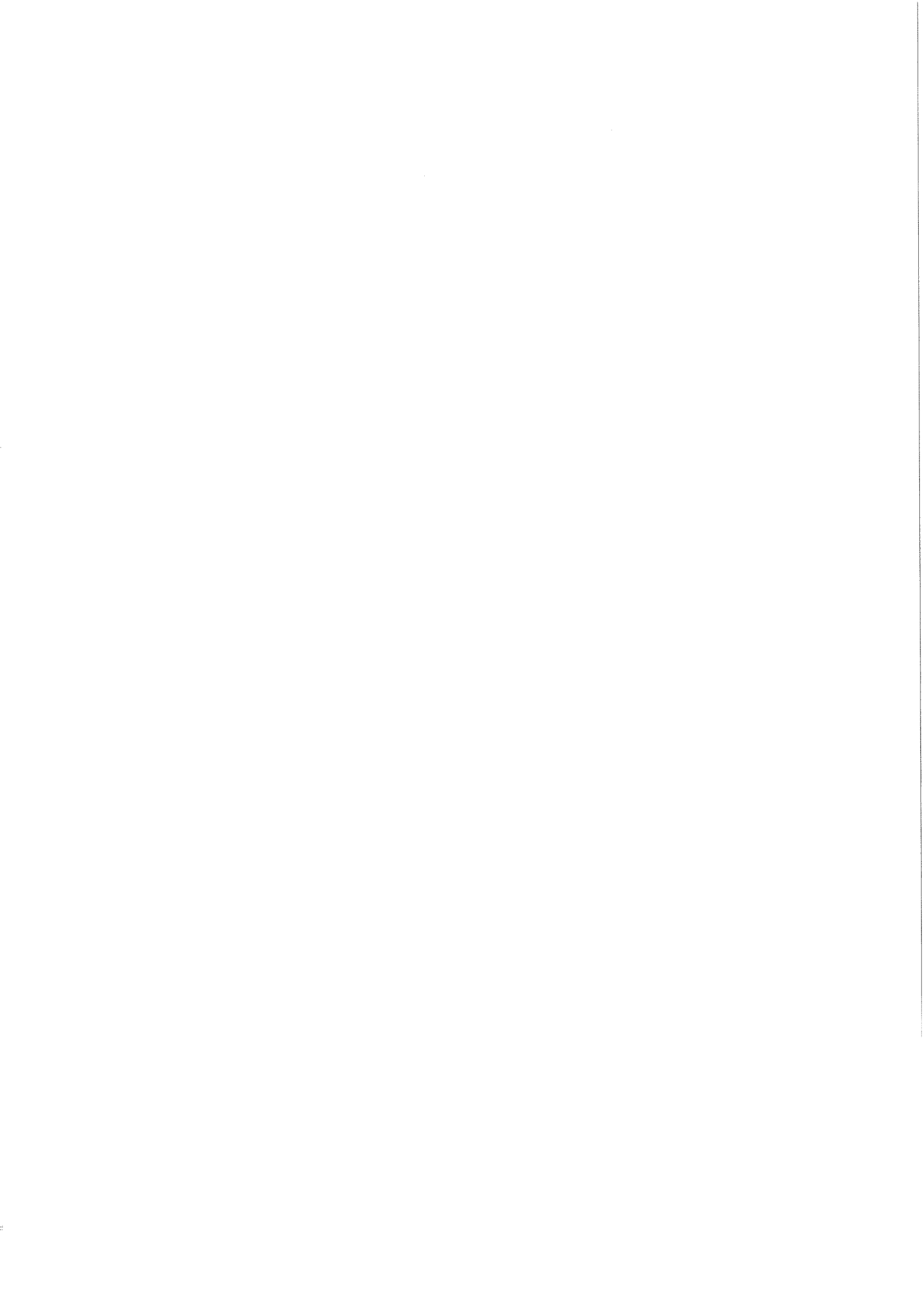
Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften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

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

## Riksbyggen förvaltar

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

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



# KALLELSE

Medlemmarna i Riksbyggen Bostadsrättsförening Kalmarhus nr 8 kallas härmed till ordinarie föreningsstämma **måndagen den 11 februari 2019, kl 18.30.**

**Lokal:** Gillestugan, Ståthållaregatan 52.

Dagordning enligt stadgarna och nedanstående uppställning.

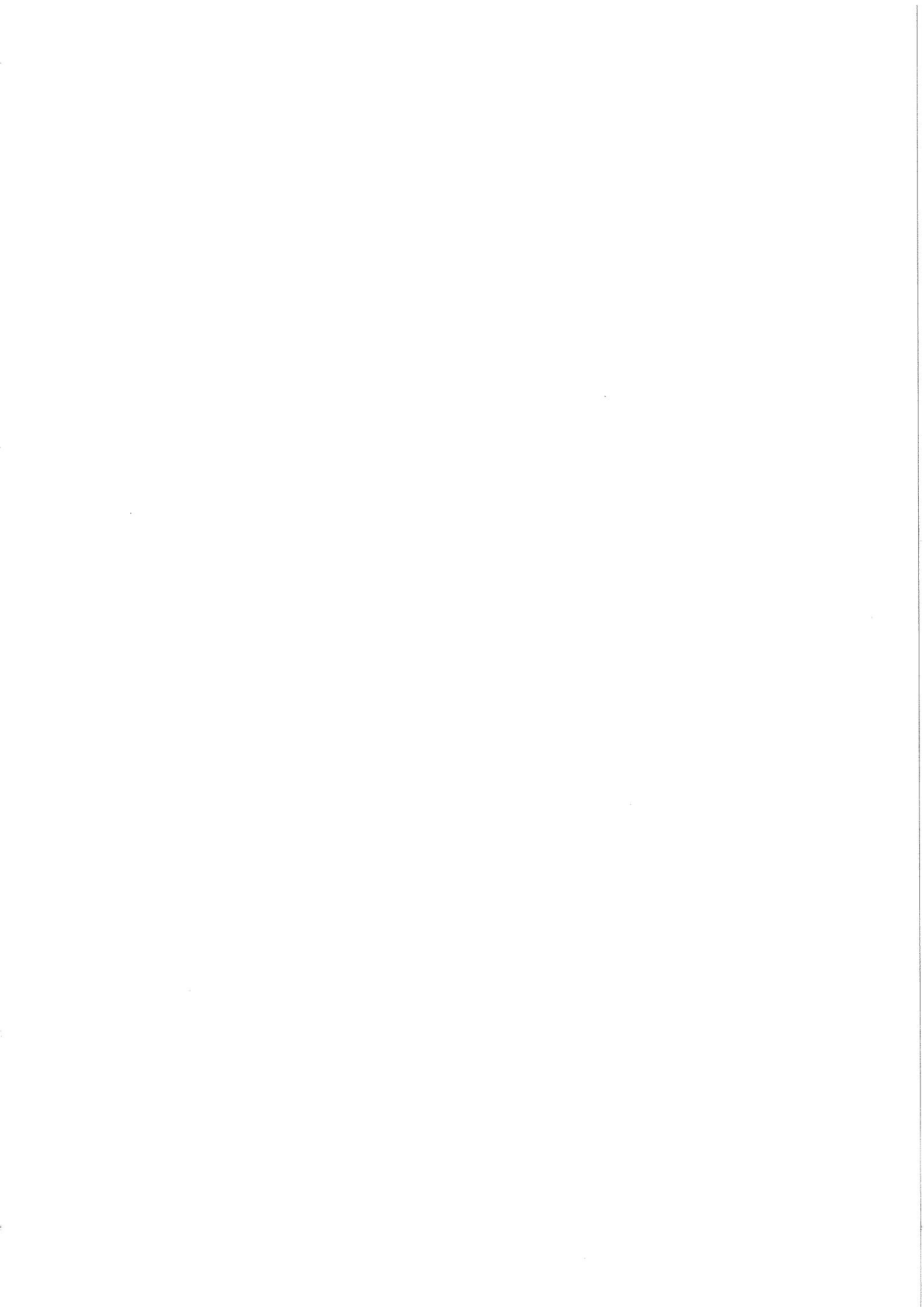
Kaffe serveras efter stämman.

Styrelsen

## Dagordning

vid ordinarie stämma med Riksbyggen Bostadsrättsförening Kalmarhus nr 8 den 11 februari 2019.

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



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning .....	11
Balansräkning.....	12
Noter .....	14

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal







# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Kalmarhus nr 8 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårets  
2017-09-01 till 2018-08-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 hänsyn taget till avsättning underhållsfond 1 000 000 kr och ianspråktagande 995 677 kr visar ett överskott på 212 565 kr.

Överskottet beror bl a på att kostnaderna för uppvärmning, vatten och snöröjning blev sammanlagt 312 000 kr lägre än budget. Personalkostnaderna blev också lägre än beräknat med 107 000 kr (not 6). Räntekostnaderna för fastighetslånen uppgick till 296 042 kr mot budgeterat 335 000 kr. Föreningen har erhållit i övriga rörelseintäkter 783 000 kr, det var upptaget i budgeten 721 000 kr för tillägg balkonginglasning. Reparationskostnaderna för året blev dock 29 000 kr högre mot budgeterat. Från 1 januari 2018 köper föreningen en halvtidstjänst för lokalvård av Riksbyggen för 348 750 kr inkl. moms. Denna post var inte upptagen i budgeten då den inte var känd när budgeten antogs.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 298% till 304%.

I resultatet ingår avskrivningar med 772 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 992 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Tusenskönan i Kalmar Kommun. På fastigheten finns 5 byggnader med 135 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1951-1953. Fastighetens adress är Ståthållaregatan 52, 54, 56, 58 och 60.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

**Lägenhetsfördelning**

1rkv	1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
6	3	84	33	9	135

**Dessutom tillkommer:**

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser	Mc-platser
	27	15	96	15

Total tomtarea	18 576 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	8 059 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	8 059 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	67 631 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	67 631 000 kr

**Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:**

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning ( underhållsplan, brandskydd)
Riksbyggen	Energi
Riksbyggen	Fastighetsservice (lokalvård, jour, trygghetsjour)
Kalmar Energi	El
Telia	Bredband/Tv/telefoni

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Från 1 januari 2018 köper föreningen en halvtidstjänst för lokalvård av Riksbyggen. Föreningen har en heltidsanställd fastighetsskötare.

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 uppgick beloppet till 5 750 kr i återbäring och 19 440 kr i utdelning.

**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 129 tkr tkr och planerat underhåll för 996 tkr tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 9 153 058 kr för de närmaste 10 år. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på ca 915 000 kr (113,53 kr/m<sup>2</sup>). Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 000 000 kr (124,08 kr/m<sup>2</sup>).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

**Tidigare utfört underhåll**

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	1995/1996	
Fönsterbyte	2001/2002	
Takreovering	2003/2004	
Inglasning balkonger	2014/2015	

**Årets utförda underhåll (i tkr)**

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	656 tkr
Huskropp utvändigt	224 tkr
Markytor	116 tkr

**Planerat underhåll**

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

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

### **Styrelse**

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Sig-Britt Svantesson	Ordförande	2019
Matilda Svensson	Sekreterare	2019
Jörgen Regin	Vice ordförande	2020
Pierre Jansberg	Ledamot	2020
Anne Larsson	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Olof Lindqvist	Suppleant	2019
Britt-Marie Söderström	Suppleant	2020
Anna-Lisa Andersson	Suppleant	2019
Hans Olsson	Suppleant Riksbyggen	

### **Revisorer och övriga funktionärer**

#### **Ordinarie revisorer**

Hans Johansson, föreningsvald revisor  
Franz Lindström, aukt. revisor, Ernst & Young AB

#### **Revisorsuppleant**

Joakim Olsson

#### **Valberedning**

Kerstin Bäckström och Joakim Olsson

#### **Vicevärd**

Jörgen Regin

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 166 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 22 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 19 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 169 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2012-10-01 då den höjdes med 2,5 %. Den 1 oktober 2015 har samtliga medlemmar utom tre fått ett tillägg till avgiften på 455 kr per månad för inglasningen av sin balkong.

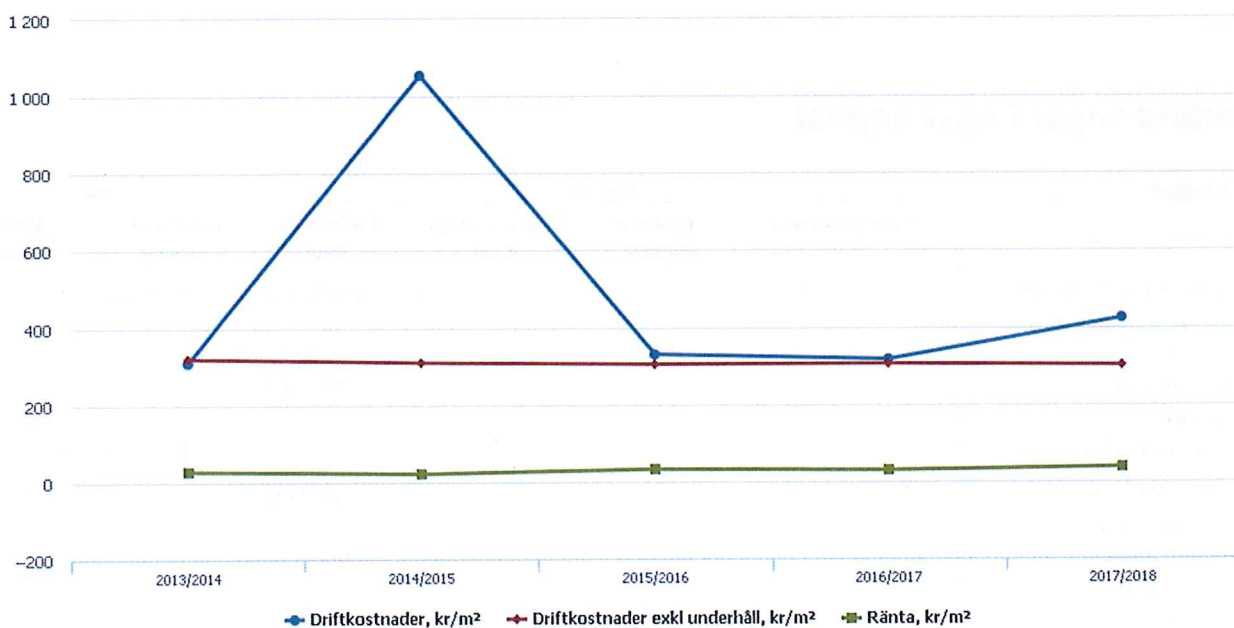
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Från 1 oktober 2018 kommer medlemmarna att betala 179 kr per månad för bredband, Tv och telefoni då föreningen har tecknat ett avtal med Telia under året.

Föreningens p-platser höjs med 30 kr per månad från 1 oktober 2018.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 16 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 13 st).

Lagstadgad energideklaration utfördes 2009. -Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning. -Föreningen har bytt till LED-belysning i gemensamma utrymmen och genom denna åtgärd gör föreningen en energisparåtgärd.



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Nettoomsättning	5 261	5 264	5 921	5 259	5 260
Resultat efter finansiella poster	217	1 563	1 189	-5 228	1 083
Årets resultat	217	1 563	1 189	-5 228	1 083
Resultat exklusive avskrivningar	989	2 057	1 937	-4 481	1 554
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-11	1 057	1 099	-5 319	716
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	124	124	104	104	104
Balansomslutning	28 784	28 923	28 276	29 490	16 532
Soliditet %	19	17	13	8	46
Likviditet %	304	298	185	164	330
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	629	629	629	629	629
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	424	317	330	1 054	309
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	301	305	304	309	319
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	37	29	32	21	27
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	590	503	318	240	825
Lån, kr/m <sup>2</sup>	2 712	2 773	2 773	2 989	901
Genomsnittsränta	1,34	1,18	1,11	1,06	2,91

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	223 560	0	0	4 053 934	-639 303	1 562 506
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				700 000	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					862 506	-1 562 506
Reservering underhållsfond				1 000 000		
Ianspråktagande av underhållsfond				-995 677		
Förändring av underhållsfond			0		-4 323	
Årets resultat						216 888
<b>Vid årets slut</b>	<b>223 560</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 758 257</b>	<b>218 880</b>	<b>216 888</b>

# Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	223 202
Årets resultat	216 888
Årets reservering underhållsfond enligt stadgarna	-1 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	995 677
<b>Summa</b>	<b>435 767</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	250 000
<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>185 767</b>

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 261 187	5 263 682
Övriga rörelseintäkter	Not 3	778 978	742 798
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 040 165</b>	<b>6 006 480</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader och övriga externa kostnader	Not 4,5	-4 260 554	-2 968 306
Personalkostnader	Not 6	-528 066	-490 952
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-771 642	-753 686
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 560 262</b>	<b>-4 212 944</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>479 903</b>	<b>1 793 535</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	19 440	18 630
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	14 389	11 814
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-296 843	-261 474
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-263 016</b>	<b>-231 030</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>216 888</b>	<b>1 562 506</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>216 888</b>	<b>1 562 506</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2018-08-31	2017-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	22 383 666	23 125 558
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	112 993	23 993
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>22 496 659</b>	<b>23 149 550</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	202 500	202 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>202 500</b>	<b>202 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>22 699 159</b>	<b>23 352 050</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	120	1 200
Övriga fordringar	Not 15	584 156	291 444
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	82 564	32 185
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>666 840</b>	<b>324 829</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	5 418 298	5 246 301
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 418 298</b>	<b>5 246 301</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 085 138</b>	<b>5 571 130</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>28 784 297</b>	<b>28 923 181</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2018-08-31	2017-08-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	223 560	223 560	
Fond för yttre underhåll	4 758 257	4 053 934	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>4 981 817</b>	<b>4 277 494</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	218 879	-639 303	
Årets resultat	216 888	1 562 506	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>435 767</b>	<b>923 202</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>5 417 585</b>	<b>5 200 697</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	21 362 400	21 854 400
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>21 362 400</b>	<b>21 854 400</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	Not 19	234 134	109 448
Övriga skulder	Not 20	1 068 894	1 030 019
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	701 284	728 617
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 004 312</b>	<b>1 868 084</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>28 784 297</b>	<b>28 923 181</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	Slutår
Byggnader	Linjär	50	2023
Miljöhus	Linjär	50	2048
Stam- och badrumsrenovering	Linjär	50	2039
Fönsterrenovering	Linjär	50	2051
Takrenovering	Linjär	50	2053
Balkonginglasning	Linjär	50	2065
Markanläggning	Linjär	20	2023
Anläggning VA	Linjär	20	2024
Markanläggning, Gethes väg	Linjär	20	2029
Inventarier	Linjär	5	2022

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Årsavgifter, bostäder	5 070 084	5 073 647
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-54 176	-54 176
Hyror, lokaler	115 104	115 087
Hyror, garage	51 880	52 004
Hyror, p-platser	80 920	81 270
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-125	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 080	-3 520
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-420	-630
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 261 187</b>	<b>5 263 682</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Balkonginglasning	720 720	721 630
Övriga ersättningar	29 995	6 496
Ersättning från hyresgäster	2 340	1 140
Öresutj.	1	0
Övriga rörelseintäkter	25 922	13 532
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>778 978</b>	<b>742 798</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Underhåll	-995 677	-108 785
Reparationer	-129 411	-165 988
Fastighetsavgift och fastighetskatt	-186 695	-183 812
Försäkringspremier	-70 738	-67 369
Kabel- och digital-TV	-44 478	-44 340
Återbäring från Riksbyggen	5 750	6 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-7 651	0
Snö- och halkbekämpning	-28 313	-19 553
Förbrukningsmaterial	-33 043	-11 128
Fordons- och maskinkostnader	-47 822	-24 040
Vatten	-319 055	-368 584
Fastighetsel	-163 931	-145 482
Uppvärmning	-1 211 034	-1 268 313
Sophantering och återvinning	-158 264	-155 545
Förvaltningsarvode	-27 500	0
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-3 417 862</b>	<b>-2 556 739</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2017-09-01</b>	<b>2016-09-01</b>
	<b>2018-08-31</b>	<b>2017-08-31</b>
Förvaltningsarvode	-657 014	-297 317
Adm.kostnader	-14 313	-11 085
IT-kostnader	-66 231	-23 204
Arvode, yrkesrevisorer	-13 250	-12 875
Övriga förvaltningskostnader	-22 951	-15 051
Juridiska kostnader	-675	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-30 777	-11 648
Telefon och porto	-19 268	-24 245
Medlems- och föreningsavgifter	-15 889	-15 918
Bankkostnader	-2 325	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-842 692</b>	<b>-411 567</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2017-09-01</b>	<b>2016-09-01</b>
	<b>2018-08-31</b>	<b>2017-08-31</b>
Lön till kollektivanställda inkl. uttagsskatt och löneskatt	-403 275	-365 719
Styrelsearvoden	-51 000	-53 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-57 000	-58 000
Lönebidrag	110 400	110 400
Utbildning	-300	0
Sociala kostnader	-126 891	-124 133
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-528 066</b>	<b>-490 952</b>

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

	<b>2017-09-01</b>	<b>2016-09-01</b>
	<b>2018-08-31</b>	<b>2017-08-31</b>
Avskrivning Byggnader	-93 820	-93 820
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-337 339	-337 000
Avskrivning Markanläggningar	-25 770	-25 770
Avskrivningar balkonginglasning	-282 694	-282 694
Avskrivning Maskiner och inventarier	-29 750	-14 402
Avskrivning Installationer	-2 269	0
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-771 642</b>	<b>-753 686</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2017-09-01</b>	<b>2016-09-01</b>
	<b>2018-08-31</b>	<b>2017-08-31</b>
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	19 440	18 630
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>19 440</b>	<b>18 630</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

	<b>2017-09-01</b>	<b>2016-09-01</b>
	<b>2018-08-31</b>	<b>2017-08-31</b>
Ränteintäkter från likviditetsplacering	14 223	10 797
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	166	0
Övriga ränteintäkter	0	1 017
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>14 389</b>	<b>11 814</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2017-09-01</b>	<b>2016-09-01</b>
	<b>2018-08-31</b>	<b>2017-08-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-296 042	-261 474
Övriga räntekostnader	-801	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-296 843</b>	<b>-261 474</b>

**Not 11 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	<b>2018-08-31</b>	<b>2017-08-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	4 529 432	4 529 432
Mark	261 568	261 568
Inglasning balkonger	14 134 680	14 134 680
Standardförbättringar	17 656 873	17 656 873
Markanläggning	602 199	602 199
Anslutningsavgift	45 388	45 388
	<b>37 230 140</b>	<b>37 230 140</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>37 230 140</b>	<b>37 230 140</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-4 261 214	-4 167 394
Inglasning balkonger	-848 082	-565 388
Standardförbättringar	-8 595 940	-8 258 940
Markanläggningar	-399 345	-373 575
	<b>- 14 104 581</b>	<b>- 13 365 297</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-93 820	-93 820
Årets avskrivning balkonginglasning	-282 694	-282 694
Årets avskrivning standardförbättringar	-337 339	-337 000
Årets avskrivning markanläggningar	-25 770	-25 770
Årets avskrivning installationer	-2 269	
	<b>- 741 892</b>	<b>- 739 284</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 14 846 473</b>	<b>- 14 104 581</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>22 383 667</b>	<b>23 125 559</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	22 122 099	22 863 991
Mark	261 568	261 568
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	67 000 000	67 000 000
Lokaler	631 000	631 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>67 631 000</b>	<b>67 631 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>48 631 000</i>	<i>48 631 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>19 000 000</i>	<i>19 000 000</i>

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

	<b>2018-08-31</b>	<b>2017-08-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	1 521 131	1 491 131
	<b>1 521 131</b>	<b>1 491 131</b>
<b>Utrangeringar</b>	<b>-57 325</b>	
<b>Årets anskaffningar</b>		
Maskiner och inventarier	118 750	30 000
	<b>1 582 556</b>	<b>1 521 131</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-1 497 138	-1 482 736
	<b>-1 497 138</b>	<b>-1 482 736</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-29 750	-14 402
<b>Återföring avskrivning</b>	<b>57 325</b>	
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-1 469 563	-1 497 138
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-1 469 563</b>	<b>- 1 497 138</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>112 993</b>	<b>23 993</b>
<b>Varav</b>		
Maskiner och inventarier	112 993	23 993

**Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag**

	<b>2018-08-31</b>	<b>2017-08-31</b>
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	202 500	202 500
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag</b>	<b>202 500</b>	<b>202 500</b>

**Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	<b>2018-08-31</b>	<b>2017-08-31</b>
Avgifts- och hyresfordringar	120	1 200
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>120</b>	<b>1 200</b>



**Not 15 Övriga fordringar**

	2018-08-31	2017-08-31
Skattefordringar	256 396	259 366
Skattekonto	327 760	32 078
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>584 156</b>	<b>291 444</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2018-08-31	2017-08-31
Upplupna ränteintäkter	9 790	7 741
Förutbetalda försäkringspremier	15 244	15 244
Förutbetald kostnad bredband	48 330	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 200	9 200
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>82 564</b>	<b>32 185</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2018-08-31	2017-08-31
Bankmedel	4 019 183	2 907 009
Transaktionskonto	1 399 115	2 339 292
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>5 418 298</b>	<b>5 246 301</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2018-08-31	2017-08-31
Inteckningslån	21 362 400	21 854 400
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>21 362 400</b>	<b>21 854 400</b>

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,10%	2018-12-05	2 386 725,00	0,00	60 000,00	2 326 725,00
SBAB	1,04%	2019-02-11	5 114 500,00	0,00	106 000,00	5 008 500,00
SBAB	1,34%	2019-04-16	2 271 252,00	0,00	56 000,00	2 215 252,00
SBAB	1,52%	2020-04-16	5 640 125,00	0,00	117 000,00	5 523 125,00
SBAB	1,80%	2021-09-16	2 253 548,00	0,00	56 000,00	2 197 548,00
SBAB	1,87%	2021-12-09	4 680 250,00	0,00	97 000,00	4 583 250,00
<b>Summa</b>			<b>22 346 400,00</b>	<b>0,00</b>	<b>492 000,00</b>	<b>21 854 400,00</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera ca 492 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 968 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år. Resterande skuld 19 394 400 kr förfaller 5 år efter balansdagen.

**Not 19 Leverantörsskulder**

	<b>2018-08-31</b>	<b>2017-08-31</b>
Leverantörsskulder	234 134	109 448
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>234 134</b>	<b>109 448</b>

**Not 20 Övriga skulder**

	<b>2018-08-31</b>	<b>2017-08-31</b>
Medlemmarnas reparationsfonder	474 208	445 242
Skuld för moms (uttagsskatt)	99 703	89 120
Övriga skulder	547	0
Clearing	2 437	3 657
Övriga kortfristiga låneskulder	492 000	492 000
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>1 068 894</b>	<b>1 030 019</b>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2018-08-31</b>	<b>2017-08-31</b>
Upplupna semesterlöner	14 335	31 309
Upplupen löneskatt	3 445	4 085
Upplupna räntekostnader	45 202	37 723
Upplupna elkostnader	24 809	23 678
Upplupna vattenavgifter	21 118	32 042
Upplupna värmekostnader	46 530	49 511
Upplupna kostnader för renhållning	25 270	25 284
Upplupna styrelsearvoden	30 100	36 153
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	490 475	488 832
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>701 284</b>	<b>728 617</b>

**Ställda säkerheter**

	<b>2018-08-31</b>	<b>2017-08-31</b>
Fastighetsinteckningar	24 307 400	24 307 400

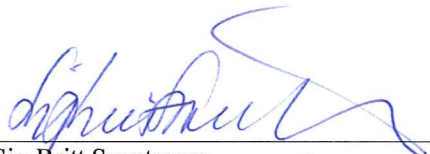
**Ansvarsförbindelser**

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
----------------------------	------	------

**Styrelsens underskrifter**

*Kalmar 2018-12-04*

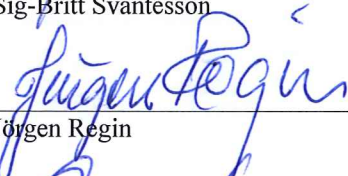
Ort och datum



Sig-Britt Svantesson



Matilda Svensson



Jörgen Regin

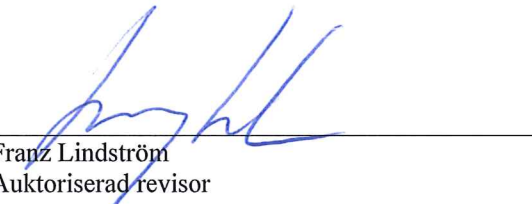


Pierre Jansberg



Anne Larsson

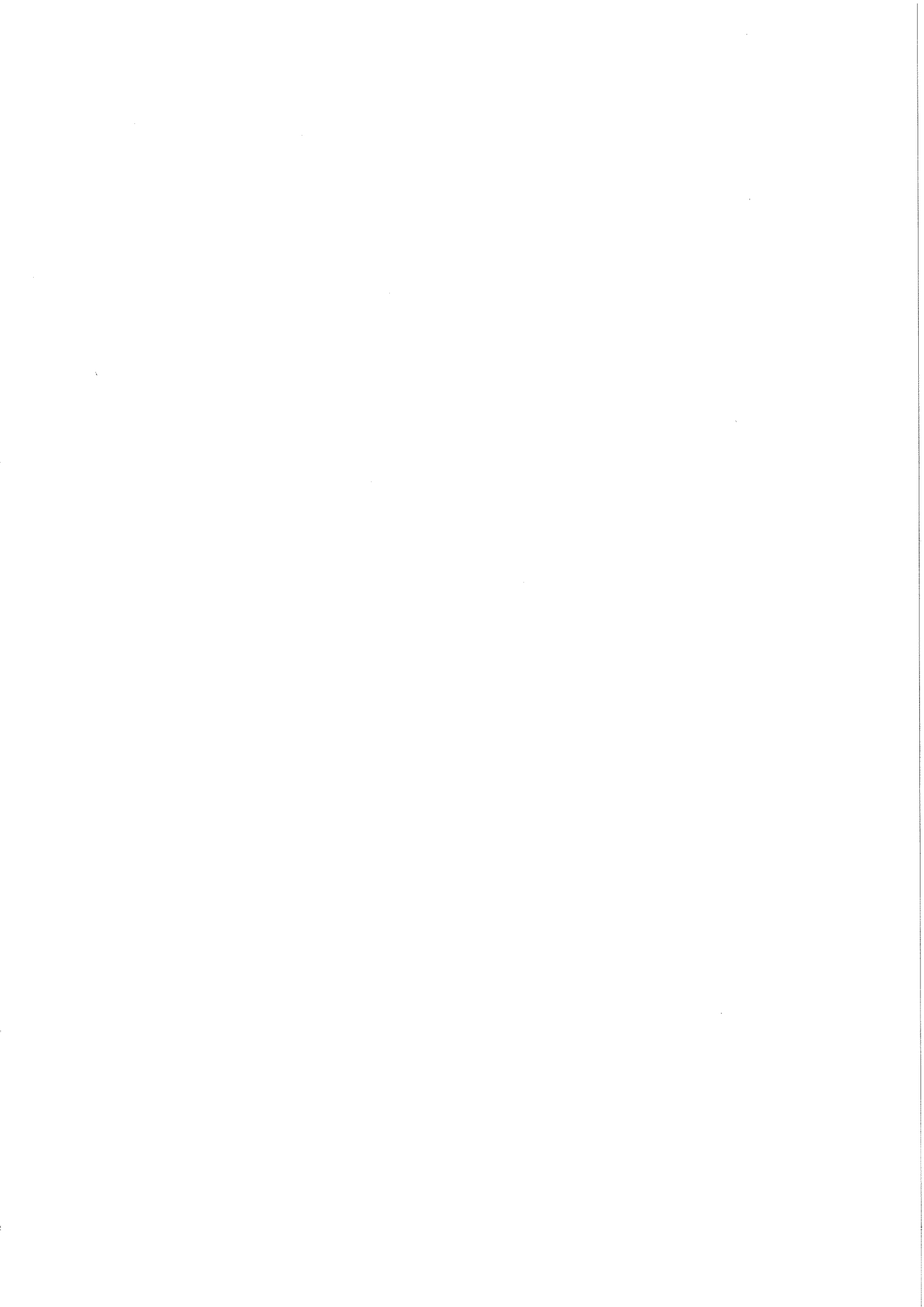
Vår revisionsberättelse har lämnats *den 28 december 2018*



Franz Lindström  
Auktoriserad revisor



Hans Johansson  
Förtroendevald revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Kalmarhus 8 org.nr 732400-1960

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Kalmarhus 8 för år 2017-09-01 - 2018-08-31.

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 2018 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 revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 revisionsred 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.

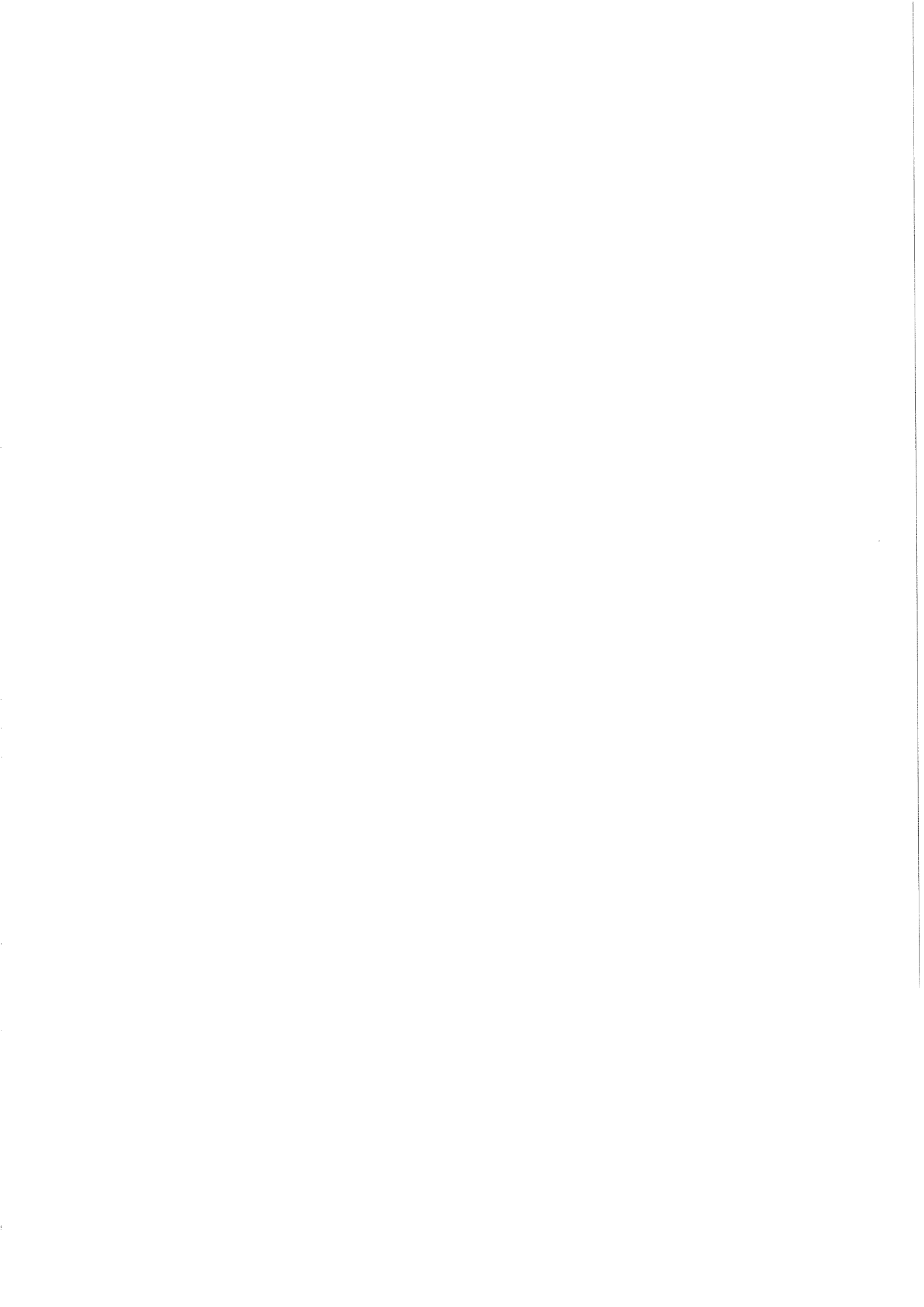
Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- 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 att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsred 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.





Building a better  
working world

## 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 8 för år 2017-09-01 - 2018-08-31 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 revisionsd i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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 trygghetssätt.

### 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 revisionsd 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.

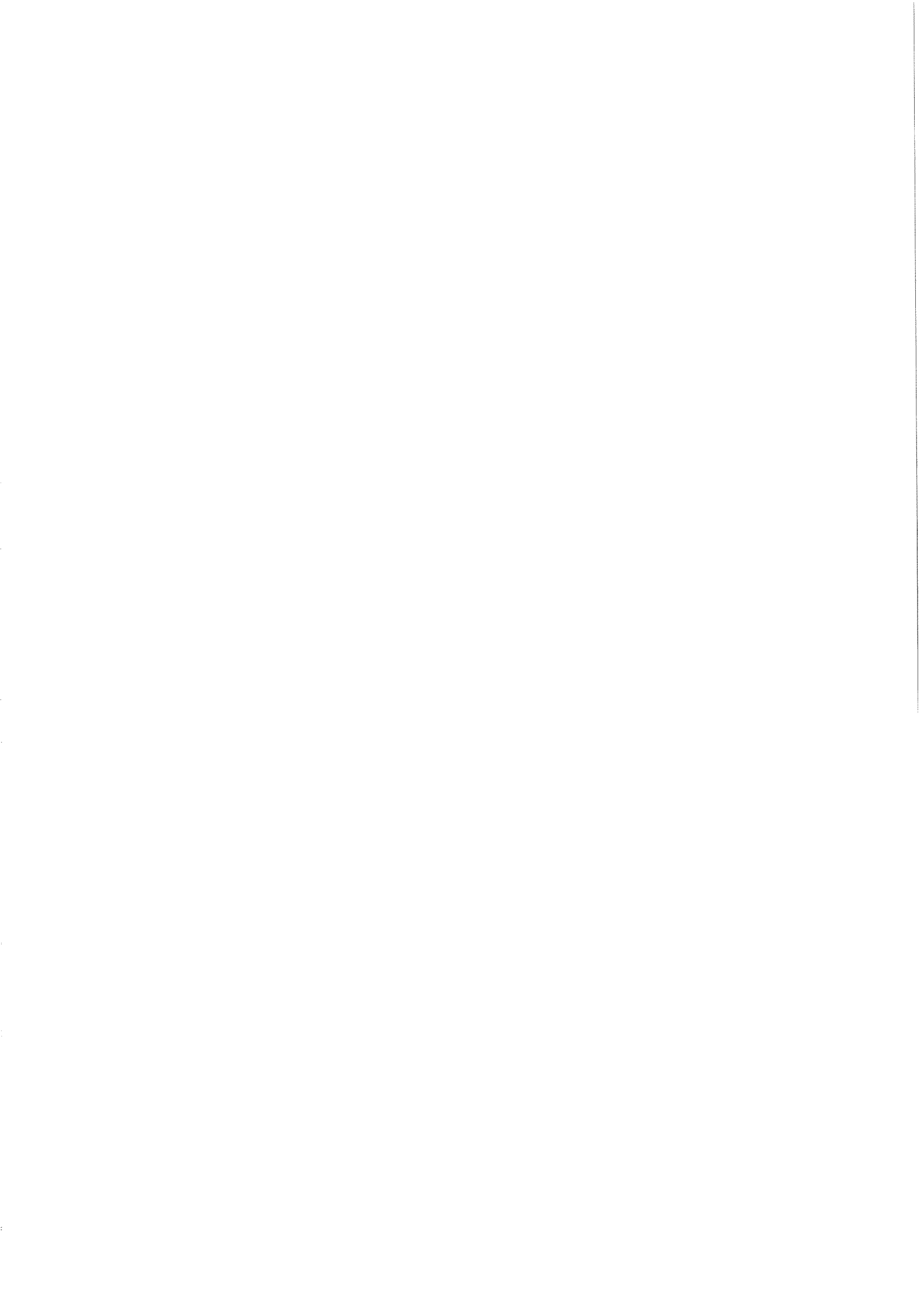
Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder 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 28 december 2018

Ernst & Young AB

  
Franz Lindström  
Auktoriserad revisor

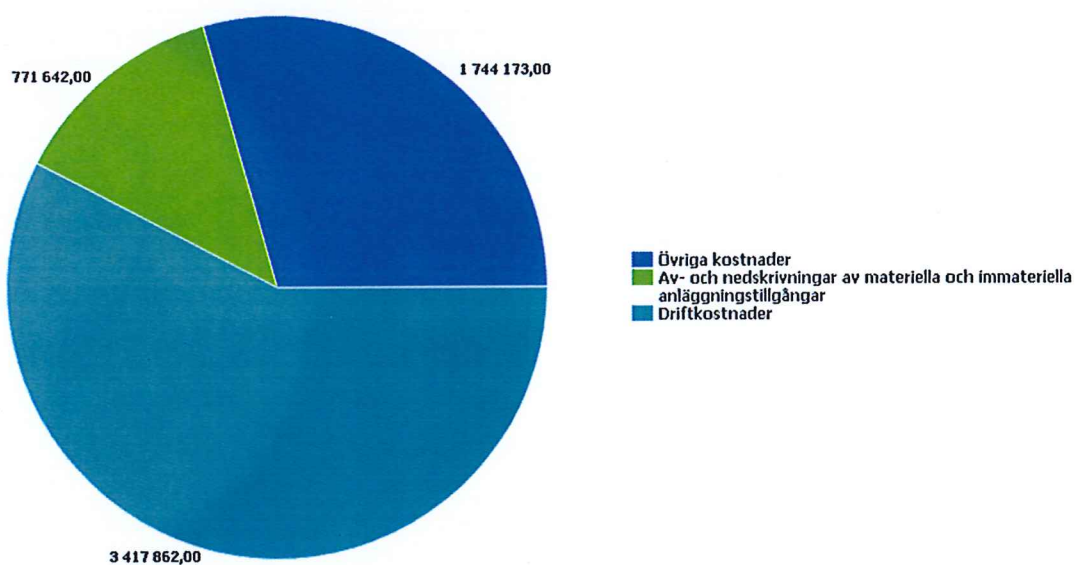
  
Hans Johansson  
Förtroendevald revisor

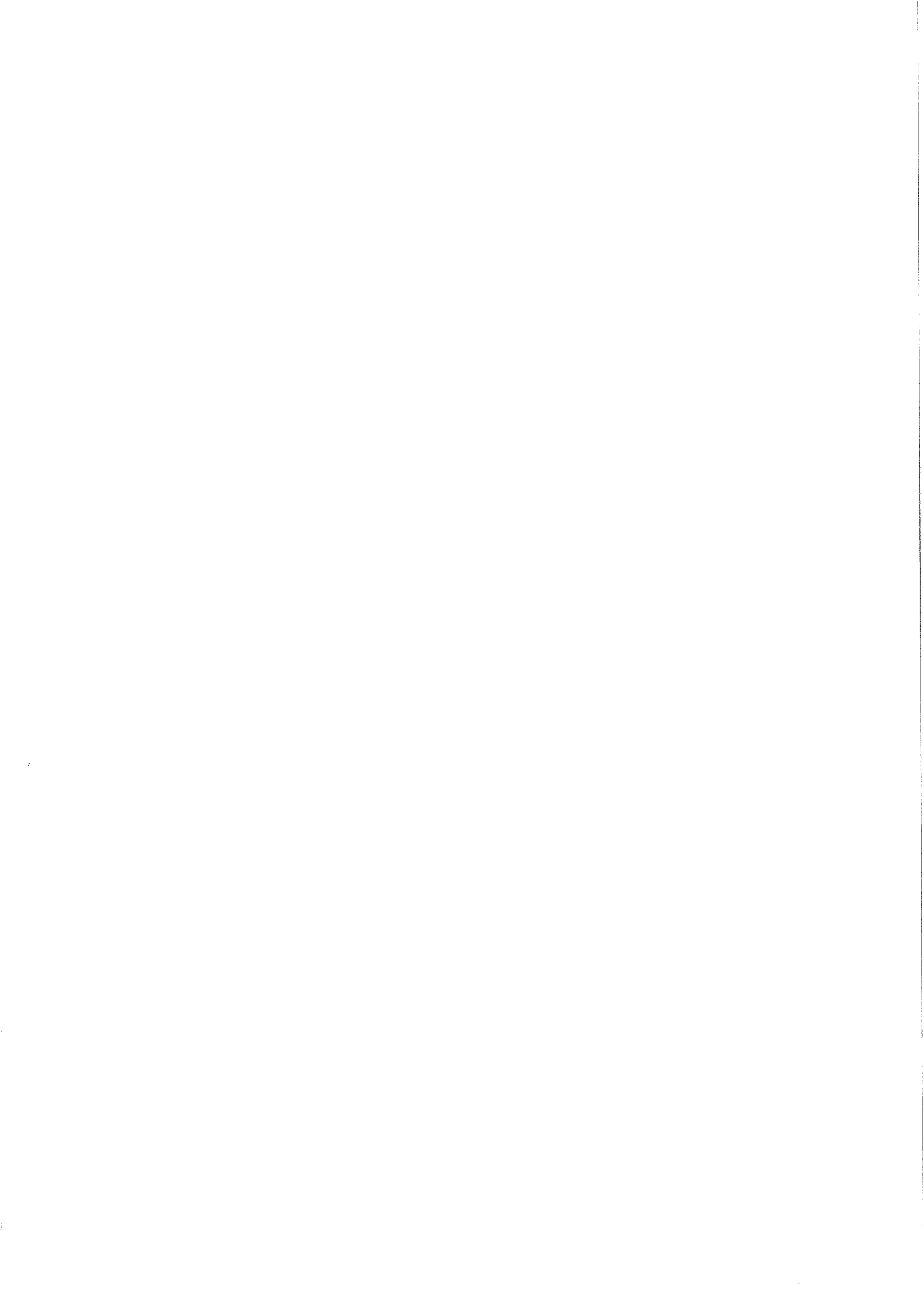




# Nyckeltal

Belopp i SEK	2018-08-31	2017-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader och övriga externa kostnader	4 260 554	2 968 306
Personalkostnader	638 466	601 352
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	771 642	753 686
Finansiella poster	263 015	231 030
<b>Summa kostnader</b>	<b>5 933 677</b>	<b>4 554 375</b>





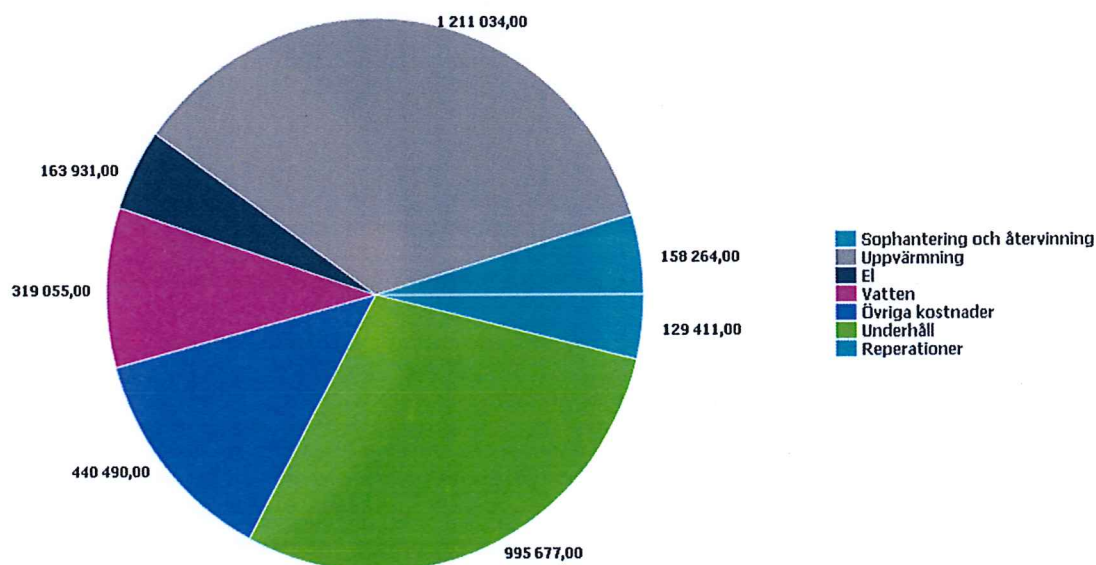
## Driftkostnadsfördelning

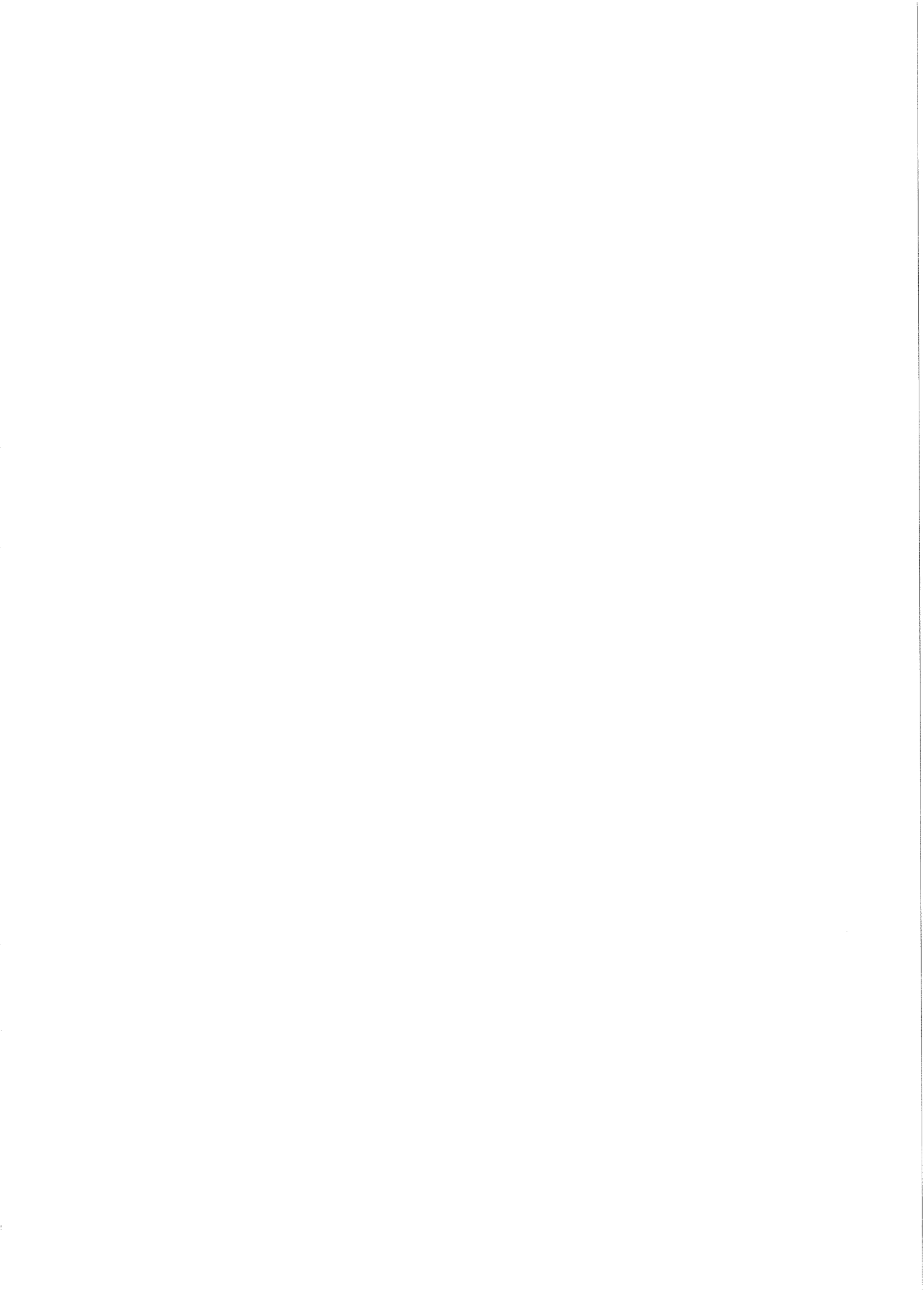
Belopp i kr	2017	2016
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	27 500	0
Rabatt/återbäring från RB	-5 750	-6 200
Systematiskt brandskyddsarbete	7 651	0
Snö- och halkbekämpning	28 313	19 553
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	7 279	15 337
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	12 085	48 998
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	30 151	40 081
Rep Installationer köpta tjänster Värme	9 299	5 498
Rep Installationer köpta tjänster El	15 471	9 060
Rep Installationer köpta tjänster Låssystem	1 823	6 479
Reparation, utgift för köpta tjänster, huskropp	0	5 096
Rep Huskropp köpta tjänster Fasader	20 804	0
Rep Huskropp köpta tjänster Dörrar & Portar	30 529	4 890
Reparation, utgift för köpta tjänster, markytor	1	8 975
Rep Markytor köpta tjänster Planteringar	1 968	351
Vattenskador	0	21 224
Underhåll, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	481 250	0
UH Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	174 485	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, huskropp	0	15 700
UH Huskropp köpta tjänster Fasader	223 750	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, markytor	75 312	0
UH Markytor köpta tjänster Hårdgjorda ytor	40 880	93 085
Fastighetsel	163 931	145 482
Uppvärmning	1 211 034	1 268 313
Vatten	319 055	368 584
Sophämtning	158 264	155 545
Fastighetsförsäkring	70 738	67 369
Kabel- och digital-TV	44 478	44 340
Fastighetsskatt	186 695	183 812
Förbrukningsmaterial	33 043	11 128
Fordon och maskinkostnader	47 822	24 040

### Summa driftkostnader

3 417 862

2 556 739





# 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

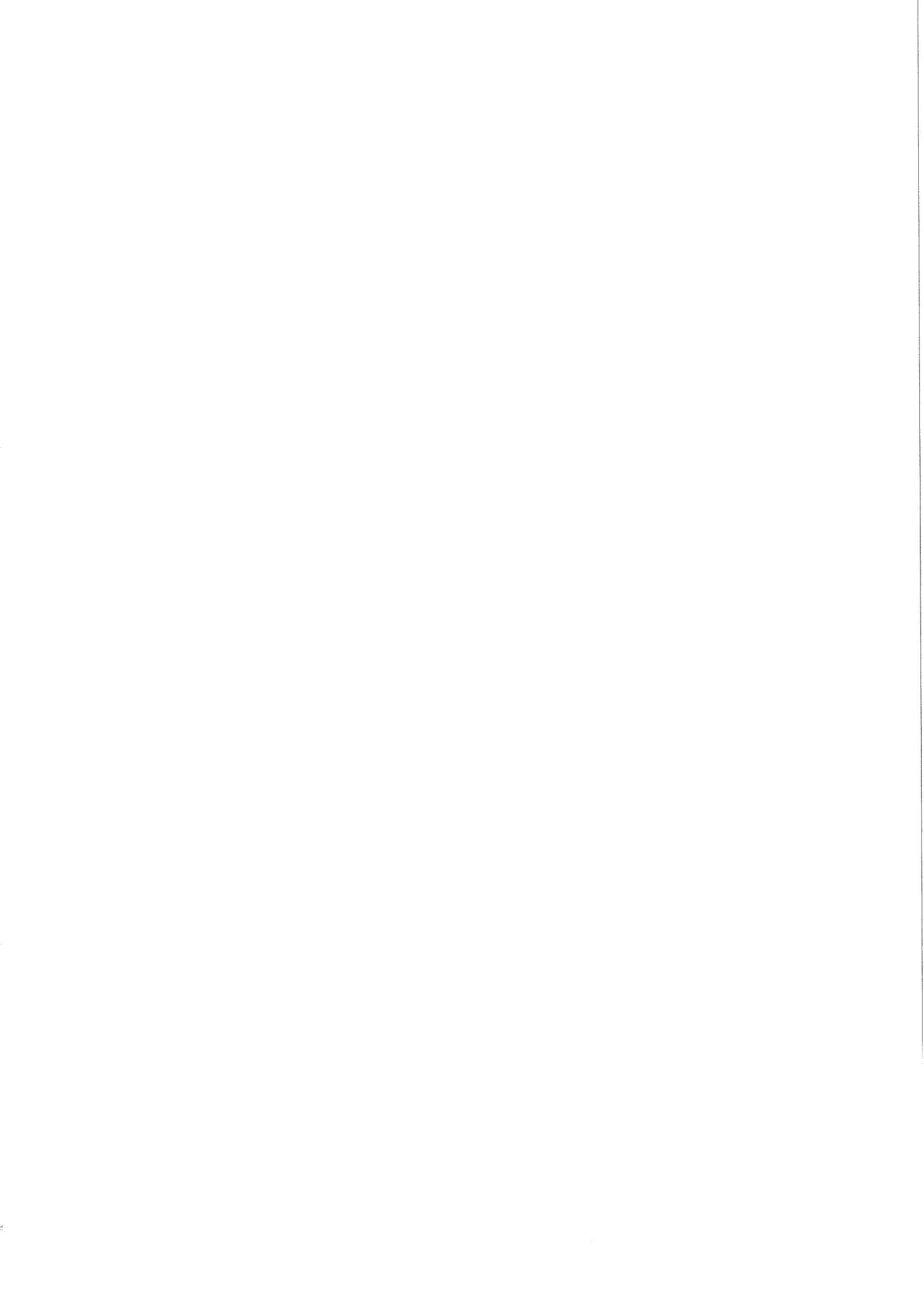
Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

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 skuldtyngd 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**

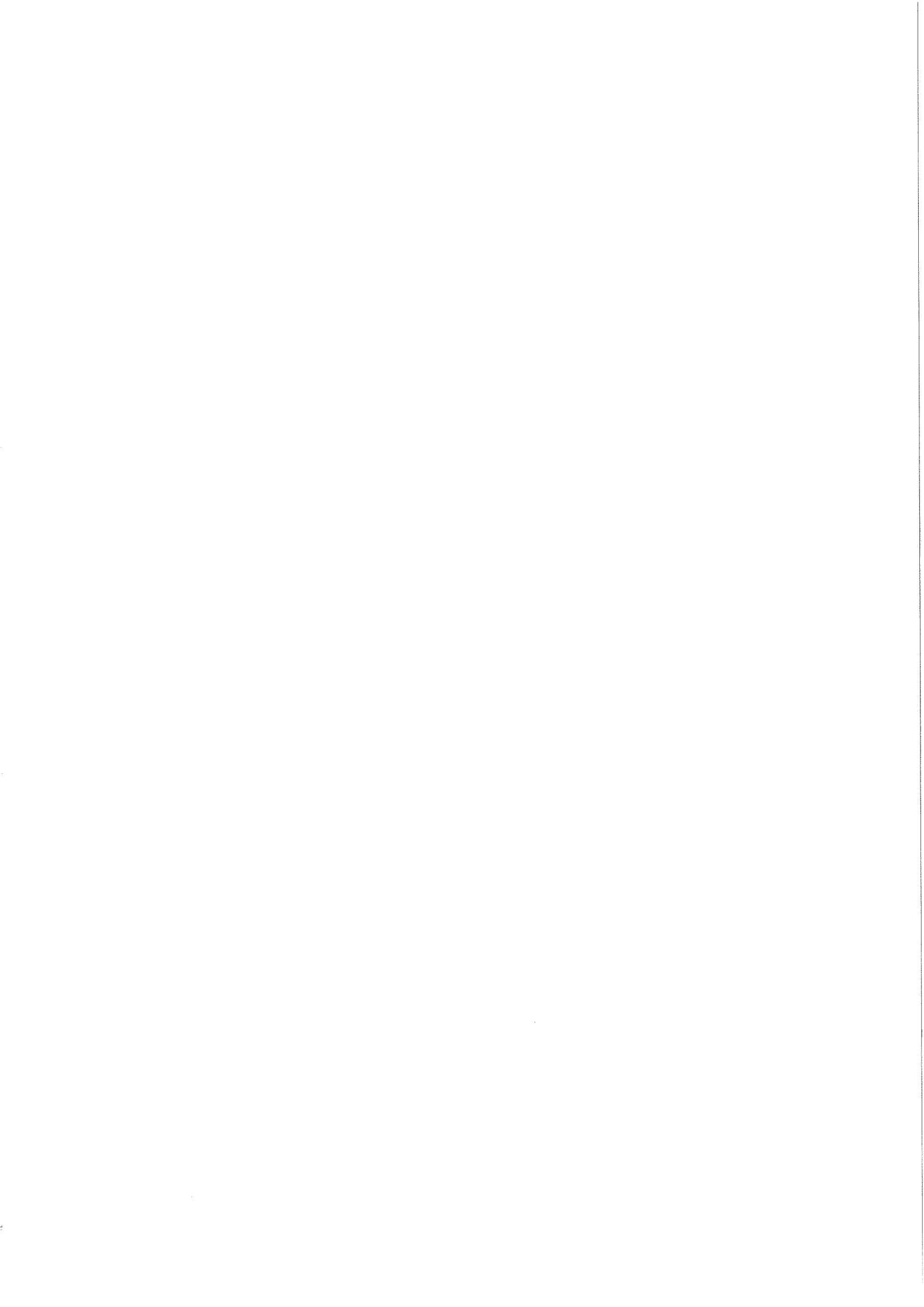
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största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

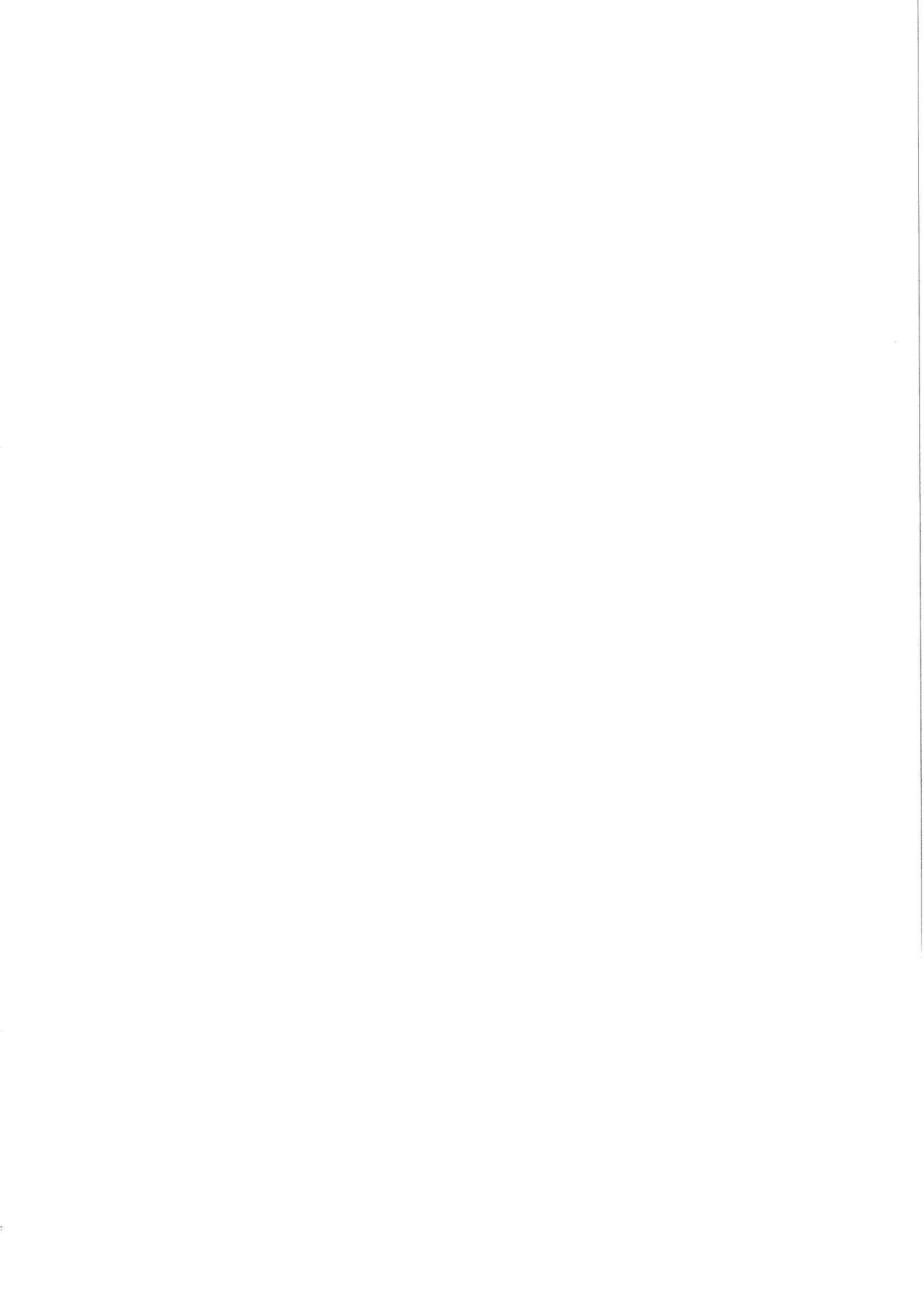
En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

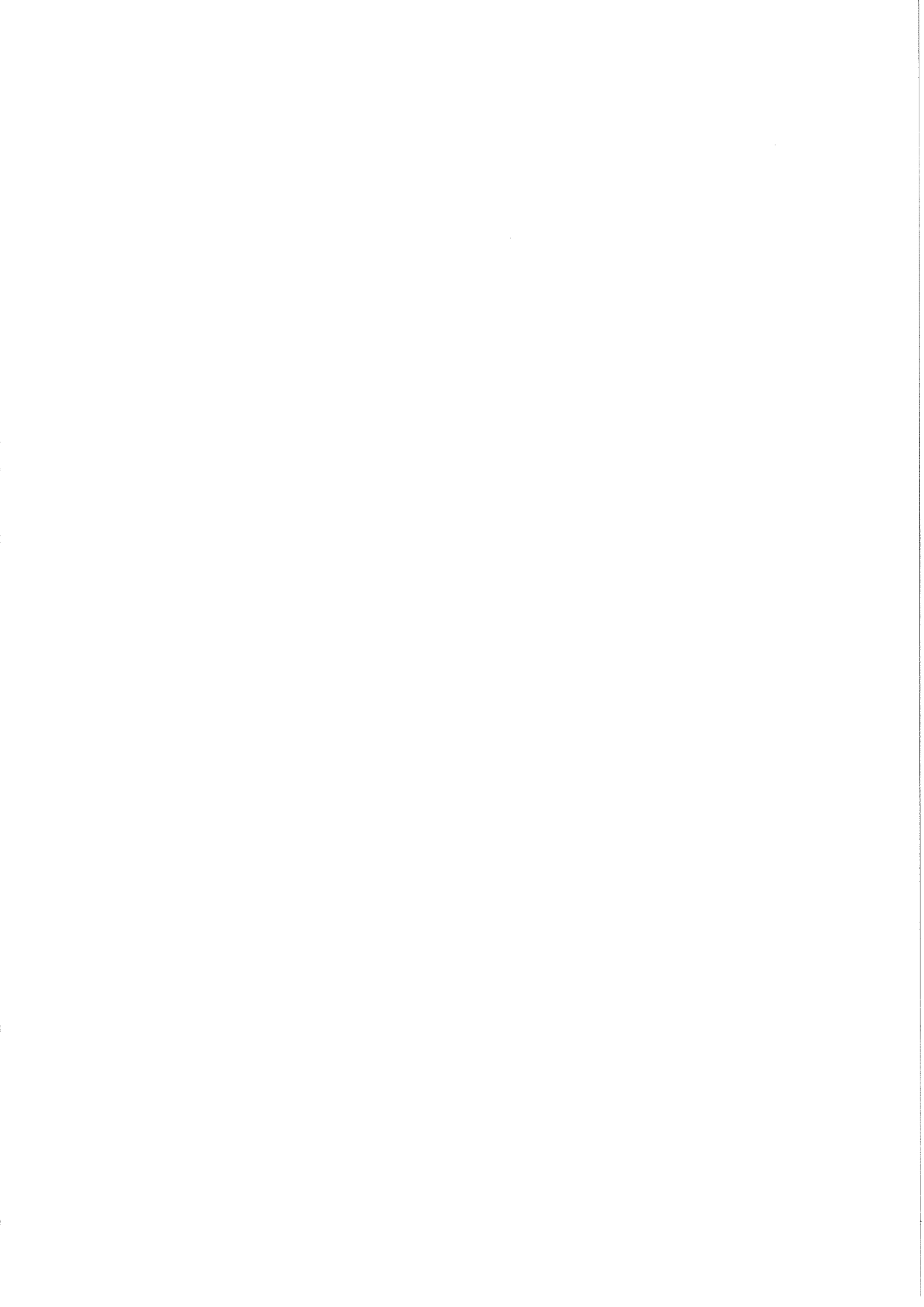
- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

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.





---

# RBF Kalmarhus nr 8

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Kalmarhus nr 8 i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

