

Årsredovisning

2021-09-01 – 2022-08-31

RBRF Kalmarhus nr 15
Org nr: 732400-1887



Kallelse till ordinarie föreningsstämma med Riksbyggen Bostadsrättsförening Kalmarhus nr 15

Datum Torsdagen den 16 februari 2023

Dagordning § 59 i stadgarna

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

Innehållsförteckning

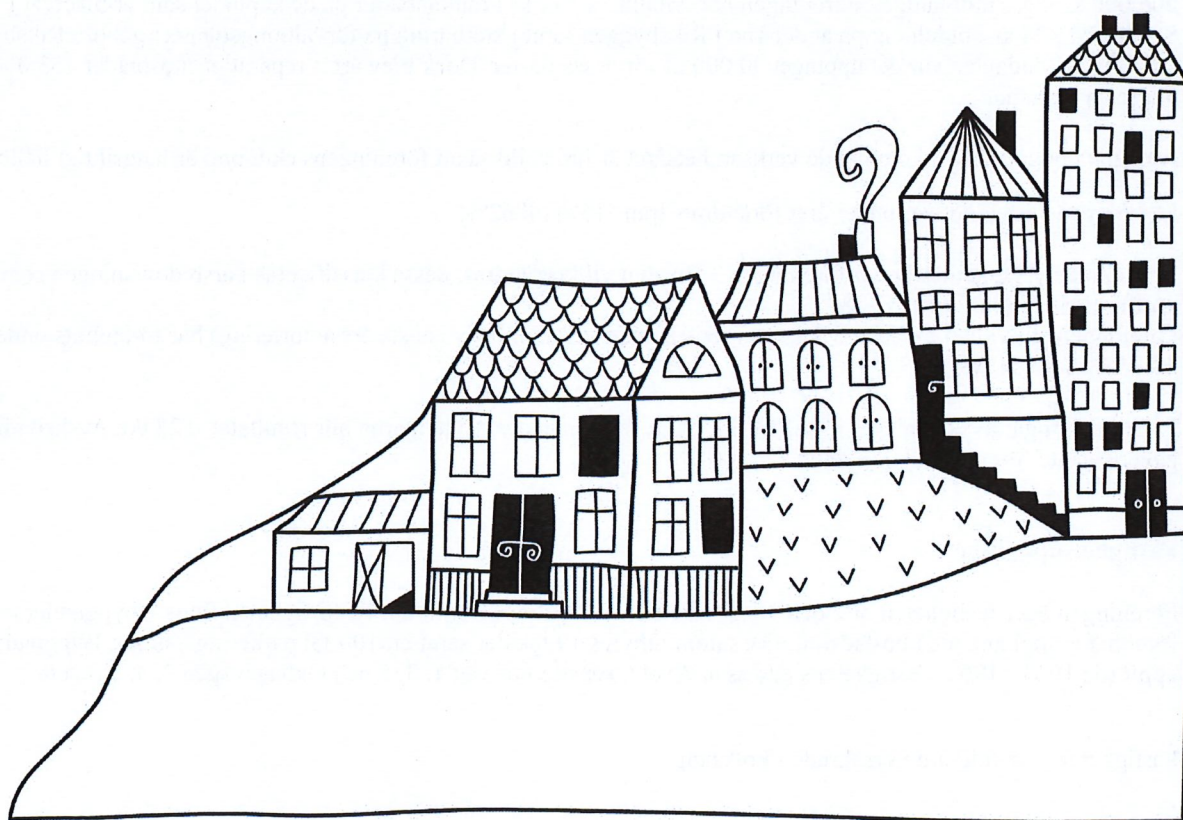
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Nyckeltal

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Kalmarhus nr 15 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2021-09-01 till 2022-08-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Årets resultat med hänsyn taget till avsättning underhållsfond 1550 000 kr och ianspråktagande av underhållsfond 3 069 197 kr visar ett överskott på 240 428 kr.

Överskottet beror främst på att kostnaderna för vatten, uppvärmning, snöröjning och sophantering blev sammanlagt 206 000 kr lägre mot budget. Föreningen har erhållit 32 171 kr i ränteintäkter på de kapitalet som är placerat i SBAB, 23 328 kr i utdelning på andelarna i Riksbyggen samt i återbäring på förvaltningstjänster genom Riksbyggen, 19 200 kr. I budgeten var det upptaget 30 000 kr för dessa poster. Dock blev årets reparationskostnader 133 000 kr högre än beräknat.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 115% till 62%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 556% till 512%.

I resultatet ingår avskrivningar med 751 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -528 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten nr 2 och 3 i kv Månstenen i Kalmar Kommun. På fastigheten finns 7 byggnader med 162 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Dessutom uthyres 19 lokaler samt ett 100-tal parkeringsplatser. Byggnaderna är uppförda 1963 - 1964. Fastighetens adress är Axel Oxenstiernas väg 1, 3, 5 och Oxhagsvägen 2, 4, 6 och 8.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	12
2 rum och kök	91
3 rum och kök	44
4 rum och kök	13
5 rum och kök	2

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	19
Antal p-platser	100

Total tomtarea 5 366 m²

Bostäder bostadsrätt 11 019 m²

Total bostadsarea 11 019 m²

Årets taxeringsvärde 118 017 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 105 221 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsdrift (driftövervakning, underhållsplan, vicevärd, jour, trygghetsjour)
Riksbyggen	Teknisk förvaltning (brandskyddsarbete, värme & ventilation)
Riksbyggen	Fastighetsskötsel och lokalvård
Schindler hiss AB	Hissar
Net at once	Bredband
Tele 2	Kabel-TV, bredband
Kalmar Energi	El

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 233 tkr och planerat underhåll för 3 069 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 23 201 407 kr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på ca 2 320 000 kr (210,54 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 550 000 kr (140,66 kr/m²).

Enligt underhållsplanen på 30 år har föreningen ett uppskattat underhållsbehov på ca 90 000 000 kr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	2004	
Takrenovering, låghusen	2006	
Fönsterbyte	2008/2009	
Balkongrenovering	2008/2009	
Moderniserat hissarna	2009/2010	
Yttre miljö	2012/2013	
Värmesystem (termostatventiler, nya pumpar)	2014/2015	
Byte lägenhetsdörrar och låssystem samt postboxar	2017/2018	
Installation av nya armaturer i trapphus och källare	2019/2020	
Relining, Axel Oxenstiernas väg 1, 3 och 5 samt Oxhagsvägen 8	2021/2022	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Spolning av stammar i källare	46 438
Utbyte tvättmaskin och torktumlare samt 3 st bänkmanglar	172 760
Byte av ventilationssystem	2 850 000

Planerat underhåll

	År
Relining, Oxhagsvägen 2, 4 och 6	Under år 2023

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ola Ericson	Ordförande	2024
Hans Uddenberg	Sekreterare	2024
Pontus Karlsson	Vice ordförande	2024
Kerstin Alm	Ledamot	2023
Conny Ohlson	Ledamot	2024
Stefan Johansson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Peter Axelsson	Suppleant	2024
Regine Ullman	Suppleant	2023
Anne Larsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Franz Lindström	Auktoriserad revisor
Johnny Williamsson	Föreningsvald revisor
Ann-Christine Gustavsson	Föreningsvald revisor

Valberedning

Styrelsen

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 208 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 30 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 23 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 215 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2021-10-01 då den höjdes med 3,0%.

Samtliga medlemmar betalar 385 kr per månad för stam- och badrumsrenoveringen som utfördes 2004. Det avser räntekostnader för upptagna lån samt avskrivningen på 2 %.

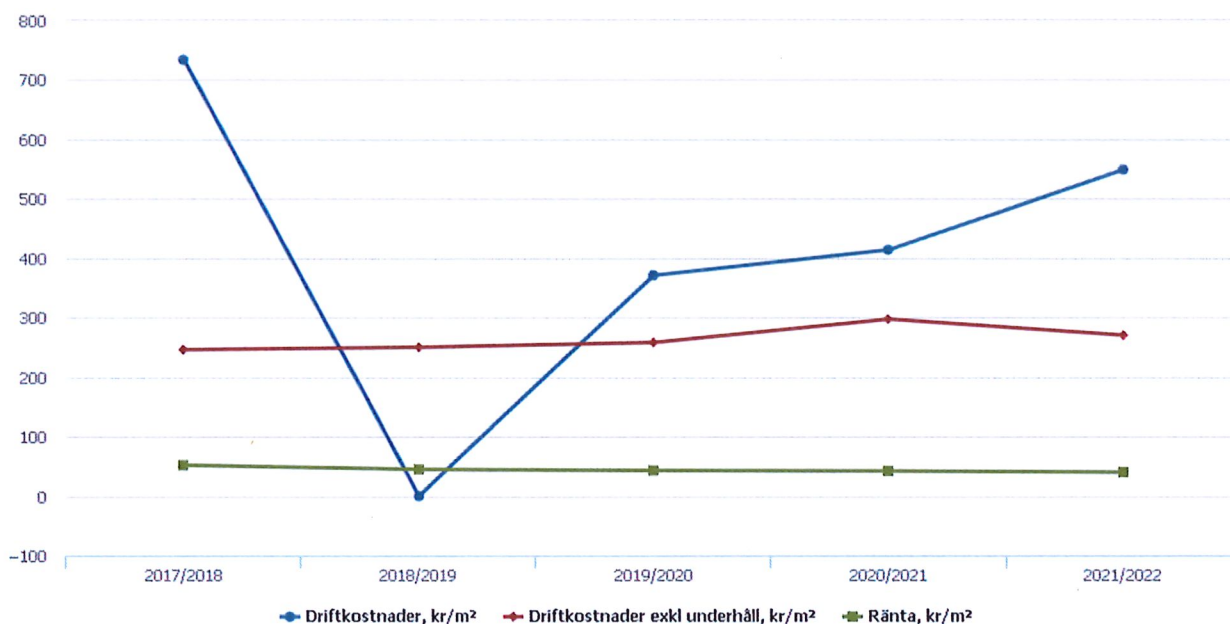
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2022-10-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 19 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 19 st.)

Lagstadgad energideklaration utfördes 2019.- Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	6 888	6 676	6 537	6 432	6 248
Resultat efter finansiella poster	-1 279	-2	67	1 147	-4 116
Årets resultat	-1 279	-2	67	1 147	-4 116
Resultat exklusive avskrivningar	-528	890	1 050	2 130	-3 140
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-2 078	-410	-150	930	-4 170
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	141	118	109	109	93
Balansomslutning	33 996	35 664	36 109	36 305	35 585
Soliditet %	9	12	12	12	9
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	512	556	515	506	408
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	62	115	0	0	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	684	664	653	644	628
Driftkostnader, kr/m ²	549	414	371	267	734
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	270	297	258	250	246
Ränta, kr/m ²	40	42	43	45	52
Underhållsfond, kr/m ²	155	293	283	269	155
Lån, kr/m ²	2 671	2 706	2 739	2 774	2 808
Genomsnittsränta	1,47	1,53	1,57	1,62	1,84



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	915 712	0	0	3 224 626	132 781	-2 264
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0		
Disposition enl. årsstämmobeslut					-2 264	2 264
Reservering underhållsfond				1 550 000		
Ianspråktagande av underhållsfond				-3 069 197		
Förändring av underhållsfond					1 519 197	
Årets resultat						-1 278 769
Vid årets slut	915 712	0	0	1 705 429	1 649 714	-1 278 769

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	130 518
Årets resultat	-1 278 769
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 550 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 069 197
Summa	370 946

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	200 000
Att balansera i ny räkning i kr	170 946

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 887 775	6 675 713
Övriga rörelseintäkter	Not 3	858 674	1 003 026
Summa rörelseintäkter		7 746 449	7 678 738
Rörelsekostnader			
Driftskostnader och övriga externa kostnader	Not 4, 5	-7 766 812	-6 258 570
Personalkostnader	Not 6	-125 714	-123 522
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-751 188	-892 254
Summa rörelsekostnader		-8 643 714	-7 274 345
Rörelseresultat		-897 265	404 393
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	23 328	23 328
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	32 224	28 246
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-437 056	-458 231
Summa finansiella poster		-381 504	-406 657
Resultat efter finansiella poster		-1 278 769	-2 264
Årets resultat		-1 278 769	-2 264

Balansräkning

Belopp i kr		2022-08-31	2021-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	23 783 988	24 528 066
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	7 109	14 218
Summa materiella anläggningstillgångar		23 791 096	24 542 284
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	243 000	243 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		243 000	243 000
Summa anläggningstillgångar		24 034 096	24 785 284
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	6	56
Övriga fordringar	Not 15	163 184	172 864
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	23 454	18 852
Summa kortfristiga fordringar		186 644	191 772
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	9 775 725	10 686 914
Summa kassa och bank		9 775 725	10 686 914
Summa omsättningstillgångar		9 962 370	10 878 686
Summa tillgångar		33 996 466	35 663 970

Balansräkning

Belopp i kr	2022-08-31	2021-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	915 712	915 712
Fond för yttre underhåll	1 705 429	3 224 626
Summa bundet eget kapital	2 621 141	4 140 338
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	1 649 715	132 781
Årets resultat	-1 278 769	-2 264
Summa fritt eget kapital	370 946	130 518
Summa eget kapital	2 992 087	4 270 856
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	14 866 308
Summa långfristiga skulder	14 866 308	21 960 244
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	14 568 995
Leverantörsskulder	Not 19	91 023
Övriga skulder	Not 20	580 845
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	897 208
Summa kortfristiga skulder	16 138 071	9 432 870
Summa eget kapital och skulder	33 996 466	35 663 970

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	40
Stam- och badrumsrenovering	Linjär	50
Fönster- och balkongrenovering	Linjär	50
Hissar	Linjär	50
Yttre miljö	Linjär	20
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Årsavgifter, bostäder	6 763 111	6 571 483
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-50 387	-50 387
Hyrer, lokaler	34 517	34 202
Hyrer, p-platser	144 900	126 976
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 196	-3 864
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 170	-2 697
Summa nettoomsättning	6 887 775	6 675 713

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Tillägg för stam- och badrumsrenovering	748 440	748 440
Övriga ersättningar	40 725	37 712
Ersättningar från hyresgäster	0	180
Öresutj.	-1	-6
Övriga rörelseintäkter	37 807	21 554
Försäkringsersättningar	31 703	195 146
Summa övriga rörelseintäkter	858 674	1 003 026

Not 4 Driftskostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Underhåll	-3 069 197	-1 293 374
Reparationer	-233 015	-417 964
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-248 248	-238 568
Försäkringspremier	-135 272	-131 077
Kabel- och digital-TV	-45 244	-44 371
Återbäring från Riksbyggen	19 200	17 500
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-4 829
Obligatoriska besiktningar, hissar	-22 900	-19 346
Bevakningskostnader	-3 140	-2 993
Snö- och halkbekämpning	-24 386	-45 484
Ersättningar till hyresgäster	-252	-5 144
Övriga fastighetskostnader	-6 790	-46 663
Förbrukningsmaterial	-8 466	-28 558
Tillsyn av installationer	-4 291	-4 418
Vatten	-449 949	-486 352
Fastighetsel	-258 865	-228 757
Uppvärmning	-1 354 981	-1 366 701
Sophantering och återvinning	-199 972	-215 173
Summa driftskostnader	-6 045 769	-4 562 273

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Förvaltningsarvode	-1 635 702	-1 606 033
Övriga kostnader	0	-257
IT-kostnader	-1 788	-1 788
Arvode, yrkesrevisorer	-15 188	-14 563
Övriga förvaltningskostnader	-16 681	-22 211
Juridiska kostnader	-197	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-36 015	-39 143
Kontorsmateriel	0	-413
Telefon och porto	-1 200	-1 205
Medlems- och föreningsavgifter	-8 910	-8 910
Bankkostnader	-2 100	-1 550
Övriga externa kostnader	-3 263	0
Summa övriga externa kostnader	-1 721 043	-1 696 297

Not 6 Personalkostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Styrelsearvoden	-71 250	-78 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-34 600	-23 500
Övriga kostnadsersättningar	-4 033	0
Sociala kostnader	-15 831	-22 022
Summa personalkostnader	-125 714	-123 522

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

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Avskrivning Byggnader	0	-141 066
Avskrivning Markanläggningar	-75 000	-75 000
Avskrivningar standardförbättringar	-669 079	-669 079
Avskrivning Maskiner och inventarier	-7 109	-7 109
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-751 188	-892 254

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Ränteutgifter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	23 328	23 328
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	23 328	23 328

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	32 171	28 210
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	53	37
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	32 224	28 246

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-437 056	-458 114
Övriga räntekostnader	0	-117
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-437 056	-458 231

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början		
Byggnader	8 401 667	8 401 667
Mark	136 833	136 833
Standardförbättringar	35 242 409	35 242 409
Markanläggning	1 500 000	1 500 000
	45 280 909	45 280 909
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	45 280 909	45 280 909

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-8 401 667	-8 260 602
Standardförbättringar	-11 676 176	-11 007 097
Markanläggningar	-675 000	-600 000
	-20 752 843	-19 867 699
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	0	-141 066
Årets avskrivning standardförbättringar	-669 079	-669 079
Årets avskrivning markanläggning	-75 000	-75 000
	-744 079	-885 145
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-21 496 922	-20 752 844
Restvärde enligt plan vid årets slut	23 783 986	24 528 065
Varav		
Byggnader	23 647 153	24 391 232
Mark	136 833	136 833

Taxeringsvärden

Bostäder	84 600 000	84 600 000
Lokaler	199 000	199 000

Totalt taxeringsvärde

	84 799 000	84 799 000
varav byggnader	61 525 000	61 525 000
varav mark	23 274 000	23 274 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	248 227	248 227
	248 227	248 227
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	248 227	248 227
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-241 118	-234 009
	-241 118	-234 009
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-7 109	-7 109
	-7 109	-7 109
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	7 108	14 218
Varav		
Maskiner och inventarier	7 108	14 218

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2022-08-31	2021-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	243 000	243 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	243 000	243 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	6	56
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	6	56

Not 15 Övriga fordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Skattefordringar	8 404	18 084
Skattekonto	154 780	154 780
Summa övriga fordringar	163 184	172 864

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna ränteintäkter	23 454	18 852
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 454	18 852

Not 17 Kassa och bank

	2022-08-31	2021-08-31
Bankmedel	8 066 409	9 438 840
Transaktionskonto	1 709 316	1 248 074
Summa kassa och bank	9 775 725	10 686 914

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-08-31	2021-08-31
Inteckningslån	29 435 303	29 812 891
Kortfristig skuld på långfristiga skulder på kreditinstitut	-14 190 995	-7 475 059
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-378 000	-377 588
Långfristig skuld vid årets slut	14 866 308	21 960 244

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,63%	2022-10-30	6 429 104,00	0,00	70 456,00	6 358 648,00
STADSHYPOTEK	0,95%	2022-11-06	1 665 861,00	0,00	28 276,00	1 637 585,00
STADSHYPOTEK	1,63%	2023-04-30	6 432 198,00	0,00	69 352,00	6 362 846,00
STADSHYPOTEK	1,25%	2023-09-01	3 530 000,00	0,00	40 000,00	3 490 000,00
STADSHYPOTEK	1,40%	2024-07-30	3 106 250,00	0,00	35 000,00	3 071 250,00
STADSHYPOTEK	1,29%	2025-01-30	2 747 500,00	0,00	70 000,00	2 677 500,00
STADSHYPOTEK	1,35%	2027-01-30	5 901 978,00	0,00	64 504,00	5 837 474,00
Summa			29 802 891,00	10 000,00	377 588,00	29 435 303,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 378 000 kr var den av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Resterande kortfristig skuld 14 190 995 kr avser lån som löper ut och som föreningen har för avsikt att inte lösa utan istället villkorsändras. Av den långfristiga skulden förfaller 14 866 308 kr till betalning mellan 2 och 5 år.

Not 19 Leverantörsskulder

	2022-08-31	2021-08-31
Leverantörsskulder	91 023	106 837
Summa leverantörsskulder	91 023	106 837

Not 20 Övriga skulder

	2022-08-31	2021-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	576 998	577 191
Oidentifierade inbetalningar	3 847	3 514
Summa övriga skulder	580 845	580 705

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna räntekostnader	40 780	43 266
Upplupna elkostnader	25 318	19 182
Upplupna vattenavgifter	36 752	40 905
Upplupna värmekostnader	62 431	86 774
Upplupna styrelsearvoden och soc.avg.	102 461	95 615
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	629 466	606 940
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	897 208	892 681

Ställda säkerheter	2022-08-31	2021-08-31
Fastighetsinteckningar	34 300 000	34 300 000

Ansvarsförbindelser

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

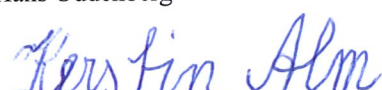
Styrelsens underskrifter

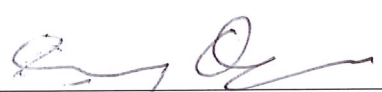
Kalmar 2022-11-16
Ort och datum


Ola Ericsson


Hans Uddenberg


Pontus Karlsson

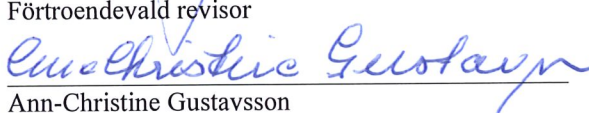

Kerstin Alm


Conny Ohlsson


Stefan Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10 januari 2023


Franz Lindström
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB


Johnny Williamsson
Förtroendevald revisor

Ann-Christine Gustavsson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Kalmarhus 15 org.nr 732400-1887

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Kalmarhus 15 för år 2021-09-01 - 2022-08-31.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 RBF Kalmarhus 15 för år 2021-09-01 - 2022-08-31 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 betryggande 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 10 januari 2023

Ernst & Young AB

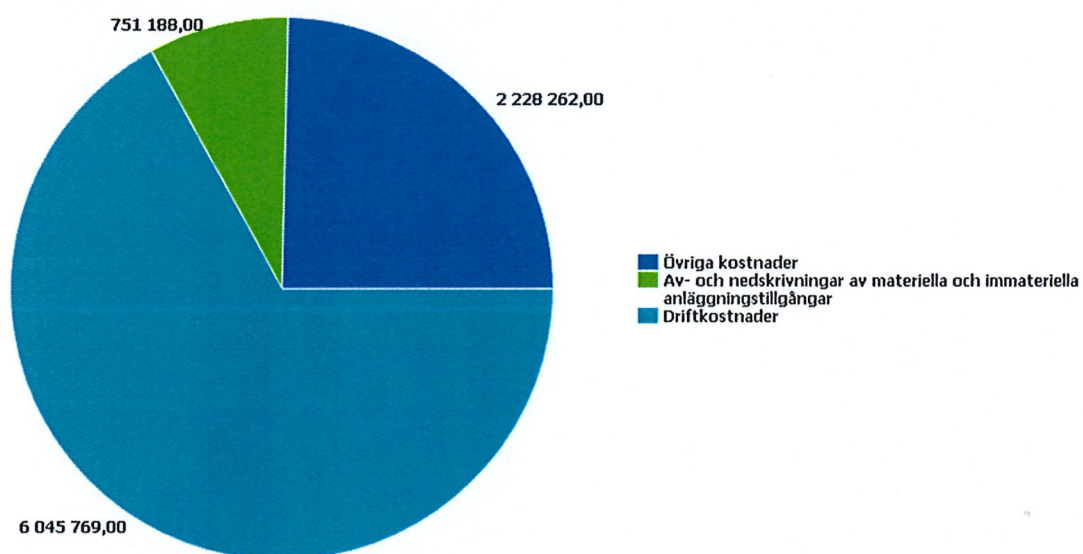
Fränz Lindström
Auktoriserad revisor

Jonny Williamsson
Förtroendevald revisor

Ann-Christine Gustavsson
Ann-Christine Gustavsson
Förtroendevald revisor

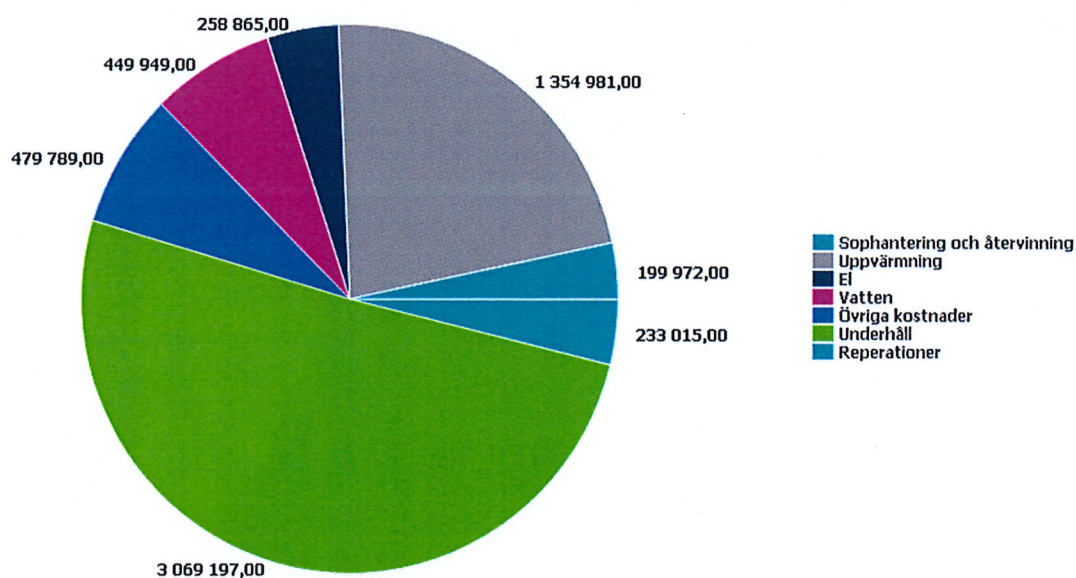
Nyckeltal

Belopp i SEK	2022-08-31	2021-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	6 045 769	4 562 273
Övriga externa kostnader	1 721 043	1 696 297
Personalkostnader	125 714	123 522
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	751 188	892 254
Finansiella poster	381 504	406 657
Summa kostnader	9 025 218	7 681 002



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2021	2020
Rabatt/återbäring från RB	-19 200	-17 500
Systematiskt brandskyddsarbete	0	4 829
Hissbesiktning	22 900	19 346
Bevakningskostnader	0	2 993
Bevakningskostnader jour	3 140	0
Snö- och halkbekämpning	24 386	45 484
Rep lokaler utg för köpta tj	12 375	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	7 572	7 124
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	22 758	51 755
Rep install utg för köpta tj Värme	818	0
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	3 314
Rep install utg för köpta tj El	43 171	12 251
Rep install utg för köpta tj Hissar	19 136	43 884
Rep install utg för köpta tj Låssystem	4 289	12 603
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	3 688	10 895
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	12 995	12 858
Rep markytor utg för köpta tj	35 802	0
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	1 983	1 345
Vattenskador	68 428	261 936
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	172 760	50 807
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	46 438	1 072 258
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	2 850 000	0
UH installationer utg för köpta tj Hissar	0	70 000
UH Markytor utg för köpta tj	0	100 310
Fastighetsel	258 865	228 757
Uppvärmning	1 354 981	1 366 701
Vatten	449 949	486 352
Sophämtning	199 972	215 173
Fastighetsförsäkring	135 272	131 077
Ersättningar till hyresgäster	252	5 144
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	45 244	44 371
Övriga fastighetskostnader	6 790	46 663
Fastighetsskatt	248 248	238 568
Förbrukningsmaterial	8 466	28 558
Rep och UH av installationer	4 291	4 418
Summa driftkostnader	6 045 769	4 562 273



Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga 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 15

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Kalmarhus nr 15 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

