

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

RBF Kalmarhus nr 30
Org nr: 716404-4930





Kallelse till ordinarie föreningsstämma med Riksbyggen Bostadsrättsförening Kalmarhus nr 30

Datum 2023-05-15

Tid 18:30

Plats Riksbyggens kontor, Norra vägen 40 Kalmar

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
- 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
 - **Kollektivt bredband**
- T) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Kalmarhus nr 30 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-01-27. Nuvarande stadgar registrerades i juni 2018.

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år främst p.g.a högre driftkostnader, främst underhållskostnader. Räntekostnaderna har minskat p.g.a. kontinuerlig amortering.

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

Under verksamhetsåret beslutade styrelse att sälja sina andelar i Kalmarsund Vind.

I december 2022 hade föreningen en extra stämma gällande laddstolpar där styrelsen redogjorde för förslaget och svarade på frågor. Stämman beslutade om installation av 14 laddstolpar i föreningens garage.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 429% till 66%. Årets likviditet påverkas på grund av att föreningen har ett lån som kommer att villkorsändras under kommande verksamhetsår och detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive det kortfristiga lånet (men inklusive årets amortering) förändrades från 429% till 407%.

I resultatet ingår avskrivningar med 404 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 499 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Bagaren 20 i Kalmar kommun. På fastigheten finns 8 byggnader med 32 lägenheter uppförda. Inflyttning skedde 1992. Fastighetens adress är Södra Långgatan 63-67, Storgatan 62 och Proviantgatan 6-12.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.kv.	1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	3,5 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
1	1	17	5	7	1	32

Dessutom tillkommer:

Garage	MC-platser	Lokaler
14	1	1



Total tomtarea	2 538 m ²
Bostäder bostadsrätt	2 305 m ²
Lokaler hyresrätt	33 m ²
Total lokalarea	33 m ²

Årets taxeringsvärde	50 988 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	45 562 000 kr

Riksbyggens kontor i Kalmar 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
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Hisservice	Kone AB
Kabel-TV	Telia via fiberkabel
El	Kalmar Energi
El	Kalmarsund vind ek förening
Service av garageport	PA Portteknik

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 71 tkr och planerat underhåll för 382 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i november 2022 och visar på ett underhållsbehov på 916 tkr per år för de närmaste 9 åren, vilket motsvarar 397 kr/m². Avsättning för verksamhetsåret har skett med 255 kr/m².

Under verksamhetsåret har föreningen upprättad en OVK-besiktning*

**Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) är en obligatorisk kontroll av ventilationssystemet som måste utföras var 3:e eller 6:e år.*

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Ombyggn. Av 2 st yttertrappor	2011
Renovering av gårdshus	2011-2013
Huskropp utvändigt	2014
Gemensamma utrymmen och huskropp utvändigt	2016
Bostäder ombyggnad och renovering	2017
Byte av cirkulationspump	2017
Målning fasad	2017
Ombyggnad av styr i Undercentral	2019
Anläggning dagvattenledning	2019
Målning av fasad, hängrännor och stuprör	2020
Markytor/Utemiljö	2021

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Avloppspolning	40 394
Byte av hisslarm	17 750
Underplåt/stuprör	28 624
Markytor-justering stenplattor	10 013
Ombyggnad av fjärrvärmeundercentralen	285 000



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johan Gustafsson	Ordförande	2023
Thomas Pettersson	Sekreterare	2023
Michael Johansson	Vice ordförande	2024
Caroline Röhl	Ledamot	2024
Ulf Åkerlind	Ledamot	2023
Mjellma Neziri	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carina Axelsson	Suppleant	2023
Eva Johansson	Suppleant	2024
Stefan Johansson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Franz Lindström	Auktoriserad revisor	Stämman
Waine Danielsson	Förtroendevald revisor	Stämman
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Åke Petersson	Stämman	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Lars-Erik Karlsson	Stämman	
Madeleine Rosengren	Stämman	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 45 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 44 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 2% från och med 2023-01-01.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2013-01-01 då den höjdes med 2 %.

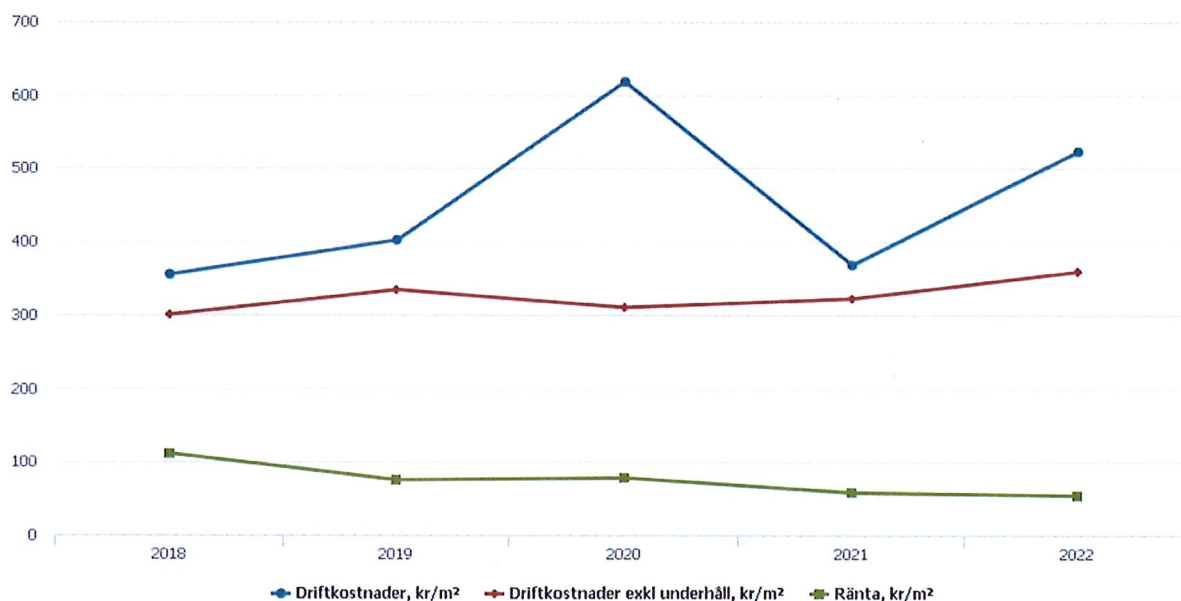
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 924 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 212	2 212	2 212	2 212	2 206
Resultat efter finansiella poster	95	496	-117	442	441
Årets resultat	95	497	-117	442	441
Resultat exklusive avskrivningar	499	889	261	801	801
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-98	324	-328	237	237
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	255	242	252	241	241
Balansomslutning	19 637	19 604	19 315	19 611	19 658
Soliditet %	45	44	43	42	40
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar	407	429	309	348	278
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar	66	-	-	-	-
Avgifts- och hyresbortfall %	0	0	0	0	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	924	924	924	924	924
Driftkostnader, kr/m ²	523	368	618	402	355
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	359	322	310	334	300
Ränta, kr/m ²	54	58	78	75	111
Underhållsfond, kr/m ²	1 306	1 214	1 018	1 074	901
Lån, kr/m ²	4 414	4 500	3 360	4 682	4 879
Genomsnittsränta %	1,20	1,29	1,67	1,57	2,10



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	4 904 207	815 787	2 838 475	-346 957	496 931
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut					
Disposition enl. årsstämmobeslut				496 931	-496 931
Reservering underhållsfond			597 000	-597 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-381 781	381 781	
Årets resultat					95 304
Vid årets slut	4 904 207	815 787	3 053 694	-65 245	95 304

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande överskott i kr

Balanserat resultat	149 974
Årets resultat	95 304
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-597 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	381 781
Summa	30 059

Styrelsen föreslår följande behandling av överskottet:

Att balansera i ny räkning i kr **30 059**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 212 068	2 212 068
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 222	14 207
Summa rörelseintäkter		2 219 290	2 226 275
Rörelsekostnader			
Driftskostnader& övriga externa kostnader	Not 4,5	-1 511 821	-1 121 240
Personalkostnader	Not 6	-94 198	-84 647
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-403 684	-392 934
Summa rörelsekostnader		-2 009 703	-1 598 821
Rörelseresultat		209 587	627 454
Finansiella poster			
Resultat från andelar i KalmarsundVind	Not 8	-6 965	0
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 9	1 536	1 536
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 10	16 838	4 566
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 11	-125 692	-136 625
Summa finansiella poster		-114 283	-130 523
Resultat efter finansiella poster		95 304	496 931
Årets resultat		95 304	496 931



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 12	16 522 708	16 882 379
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	134 346	113 859
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 14	63 341	
Summa materiella anläggningstillgångar		16 720 395	16 996 238
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 15	0	126 910
Andra långfristiga fordringar	Not 16	16 000	16 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		16 000	142 910
Summa anläggningstillgångar		16 736 395	17 139 148
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 17	0	1
Övriga fordringar	Not 18	16 968	16 941
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 19	96 370	37 568
Summa kortfristiga fordringar		113 339	54 510
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 20	2 787 007	2 410 575
Summa kassa och bank		2 787 007	2 410 575
Summa omsättningstillgångar		2 900 346	2 465 085
Summa tillgångar		19 636 741	19 604 233



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 719 994	5 719 994
Fond för yttre underhåll		3 053 693	2 838 475
Summa bundet eget kapital		8 773 687	8 558 469
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-65 245	-346 957
Årets resultat		95 304	496 931
Summa fritt eget kapital		30 059	149 974
Summa eget kapital		8 803 746	8 708 442
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 21	6 470 665	10 320 665
Summa långfristiga skulder		6 470 665	10 320 665
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 21	3 850 000	200 000
Leverantörsskulder	Not 22	134 379	53 289
Skatteskulder	Not 23	4 332	9 012
Övriga skulder	Not 24	76 811	82 481
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 25	296 808	230 343
Summa kortfristiga skulder		4 362 330	575 125
Summa eget kapital och skulder		19 636 741	19 604 233



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld.

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	100
Tillkommande utgifter	Linjär	50
Inventarier & verktyg	Linjär	5
Installationer	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 129 748	2 129 748
Hyror, garage	82 320	82 320
Summa nettoomsättning	2 212 068	2 212 068

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga ersättningar	6 025	7 123
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-6
Övriga rörelseintäkter	1 200	7 090
Summa övriga rörelseintäkter	7 222	14 207

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-381 781	-107 656
Reparationer	-70 921	-75 235
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-78 231	-75 131
Försäkringspremier	-20 703	-20 061
Kabel- och digital-TV	-90 720	-90 680
Återbäring från Riksbyggen	2 900	4 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 525	-1 473
Serviceavtal	-2 498	0
Obligatoriska besiktningar-OVK och hissbesiktning	-68 940	-37 989
Snö- och halkbekämpning	-4 704	-4 668
Övriga fastighetskostnader	-21 323	0
Förbrukningsinventarier	-59 909	-37 459
Vatten	-70 064	-80 765
Fastighetsel	-71 859	-36 459
Uppvärmning	-222 128	-241 649
Sophantering och återvinning	-54 850	-54 013
Förvaltningsarvode drift	-4 420	-1 196
Summa driftskostnader	-1 221 680	-860 033



Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-223 345	-220 244
IT-kostnader	-1 484	0
Övriga riskkostnader	0	-1 131
Arvode, yrkesrevisorer	-13 813	-13 438
Övriga förvaltningskostnader	-4 785	-4 935
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 721	-6 419
Representation	-6 841	-3 716
Kontorsmateriel	0	-1 409
Telefon och porto	-7 442	-6 142
Medlems- och föreningsavgifter	-1 760	0
Bankkostnader	-2 100	-1 550
Övriga externa kostnader	-20 850	-2 223
Summa övriga externa kostnader	-290 141	-261 207

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-39 000	-28 000
Sammanträdesarvoden	-31 500	-33 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 500	-4 500
Övriga personalkostnader	-1 200	-2 100
Sociala kostnader	-17 998	-16 547
Summa personalkostnader	-94 198	-84 647

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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-318 976	-318 976
Avskrivningar tillkommande utgifter	-40 695	-40 695
Avskrivning Maskiner och inventarier	-15 225	-4 475
Avskrivning Installationer	-28 788	-28 788
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-403 684	-392 934



Not 8 Resultat från andelar i KalmarsundVind

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Resultat från försäljning av andelar	-6 965	0
Summa resultat från andelar i KalmarsundVind	-6 965	0

Not 9 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag/ Riksbyggen andelsutdelning 2022	1 536	1 536
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 536	1 536

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton-Swedbank	4 851	0
Övriga ränteintäkter-SBAB	11 987	4 566
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	16 838	4 566

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-125 452	-136 565
Övriga räntekostnader	-240	-60
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-125 692	-136 625



Not 12 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	39 367 000	39 367 000
Mark	1 700 000	1 700 000
Tillkommande utgifter	2 034 742	2 034 742
	43 101 742	43 101 742
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	43 101 742	43 101 742

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-11 612 749	-11 293 773
Tillkommande utgifter	-752 147	-711 452
	-12 364 896	-12 005 225
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-318 976	-318 976
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-40 695	-40 695
	-359 671	-359 671
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-12 724 567	-12 364 896
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående nedskrivningar	-13 854 466	-13 854 466
	-13 854 466	-13 854 466
Restvärde enligt plan vid årets slut	16 522 708	16 882 379

Varav

Byggnader	13 580 808	13 899 784
Mark	1 700 000	1 700 000
Tillkommande utgifter	1 241 900	1 282 595

Taxeringsvärden

Bostäder	36 325 000	30 819 000
Lokaler	376 000	456 000
Småhus	14 287 000	14 287 000
Totalt taxeringsvärde	50 988 000	45 562 000
<i>varav byggnader</i>	<i>32 122 000</i>	<i>26 696 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>18 866 000</i>	<i>18 866 000</i>



Not 13 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	47 967	25 592
Installationer	143 938	143 938
	191 905	169 530
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	64 500	22 375
	256 405	191 905
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-30 067	-25 592
	-30 067	-25 592
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	15 225	4 475
Installationer	28 788	28 788
	44 013	33 263
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-45 292	-30 067
Installationer	-76 767	-47 979
	-122 059	-78 046
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-122 059	-78 046
Restvärde enligt plan vid årets slut	134 346	113 859
Varav		
Inventarier och verktyg	67 175	17 900
Installationer	67 171	95 959

Not 14 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets slut	63 341	0

Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Andelar i Kalmarsund Vind	0	126 910
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	0	126 910

Not 16 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
32 st Kapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	16 000	16 000
Summa andra långfristiga fordringar	16 000	16 000



Not 17 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	1
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	1

Not 18 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	16 968	16 941
Summa övriga fordringar	16 968	16 941

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	23 187	20 703
Förutbetalt förvaltningsarvode	55 836	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	17 346	16 865
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	96 370	37 568

Not 20 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Handkassa	1 000	1 000
Bankmedel	1 838 588	1 526 620
Transaktionskonto	947 419	882 956
Summa kassa och bank	2 787 007	2 410 575

Not 21 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	10 320 665	10 520 665
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 650 000	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-200 000	-200 000
Långfristig skuld vid årets slut	6 470 665	10 320 665

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,29%	2023-06-30	3 750 000,00	0,00	100 000,00	3 650 000,00
STADSHYPOTEK	1,05%	2025-06-30	2 865 000,00	0,00	0,00	2 865 000,00
SBAB	1,23%	2027-05-10	3 905 665,00	0,00	100 000,00	3 805 665,00
Summa			10 520 665,00	0,00	200 000,00	10 320 665,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 200 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har ett lån på 3 650 000 kr som löper ut under nästa räkenskapsår och styrelsen överväger en extra amortering i samband med villkorsändringen. Detta lån redovisas som kortfristig skuld i bokslutet. Av den långfristiga skulden förfaller 6 670 665 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.



Not 22 Leverantörsskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	107 648	46 356
Ej reskontraförda leverantörsskulder	26 731	6 933
Summa leverantörsskulder	134 379	53 289

Not 23 Skatteskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	4 332	9 012
Summa skatteskulder	4 332	9 012

Not 24 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	38 495	48 315
Skuld sociala avgifter och skatter	38 316	34 166
Summa övriga skulder	76 811	82 481

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	3 901	4 003
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	67 429	0
Upplupna elkostnader	7 751	4 514
Upplupna värmekostnader	29 357	30 661
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	188 369	189 968
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	296 808	230 343

Not 26 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	33 352 000	33 352 000



Styrelsens underskrifter

Kalmar den dag som framgår av min elektroniska signering

Johan Gustafsson

Thomas Pettersson

Michael Johansson

Ulf Åkerlind

Mjellma Neziri

Caroline Röhl

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signering

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Waine Danielsson
Förtroendevald revisor





Verifikat

Transaktion 09222115557489443222

Dokument

ÅR2022 K-30

Huvuddokument

22 sidor

Startades 2023-03-22 12:18:47 CET (+0100) av Mjellma

Neziri (MN)

Färdigställt 2023-04-20 11:57:50 CEST (+0200)

Initierare

Mjellma Neziri (MN)

Riksbyggen

mjellma.neziri@riksbyggen.se

Signerande parter

Mjellma (M1)

RB

mjellma.neziri@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MJELLMA NEZIRI"

Signerade 2023-03-22 13:45:37 CET (+0100)

Johan (J)

K30

johan@gmpartner.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN GUSTAFSSON"

Signerade 2023-03-22 12:42:48 CET (+0100)

Caroline (C)

K30

caroline.rohl@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Caroline Birgitta Röhl"

Signerade 2023-03-24 13:43:54 CET (+0100)

Ulf (U)

K30

ulf.akerlind@gotamedia.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf
Otto Åkerlind"

Signerade 2023-03-22 17:10:19 CET (+0100)

Michael (M2)

Thomas (T)



Verifikat

Transaktion 09222115557489443222

K30
627johansson@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MICHAEL JOHANSSON"
Signerade 2023-03-23 19:52:32 CET (+0100)

K30
thomas1070@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"THOMAS PETERSSON"
Signerade 2023-03-23 10:12:42 CET (+0100)

Waine (W)
waine@lwdanielssonab.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"WAINE DANIELSSON"
Signerade 2023-03-30 07:39:26 CEST (+0200)

Franz (F)
E&Y
franz.lindstrom@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Franz Robert Nicholaus Lindström"
Signerade 2023-04-20 11:57:50 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Kalmarhus 30 org.nr 716404-4930

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Kalmarhus 30 för år 2022-01-01 – 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 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 avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar*.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

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

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

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

De Förtroendevalda revisorernas ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggens Brf Kalmarhus 30 för år 2022-01-01 – 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kalmar den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Waine Danielsson
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557489435453

Dokument

Revisionsberättelse Kalmarhus 30

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2023-03-22 11:15:27 CET (+0100) av Mjellma

Neziri (MN)

Färdigställt 2023-04-20 11:57:11 CEST (+0200)

Initierare

Mjellma Neziri (MN)

Riksbyggen

mjellma.neziri@riksbyggen.se

Signerande parter

Waine (W)

waine@lwdanielssonab.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"WAINE DANIELSSON"

Signerade 2023-03-22 14:50:27 CET (+0100)

Franz (F)

E&Y

franz.lindstrom@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Franz Robert Nicholaus Lindström"

Signerade 2023-04-20 11:57:11 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopier bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

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.

Arsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

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

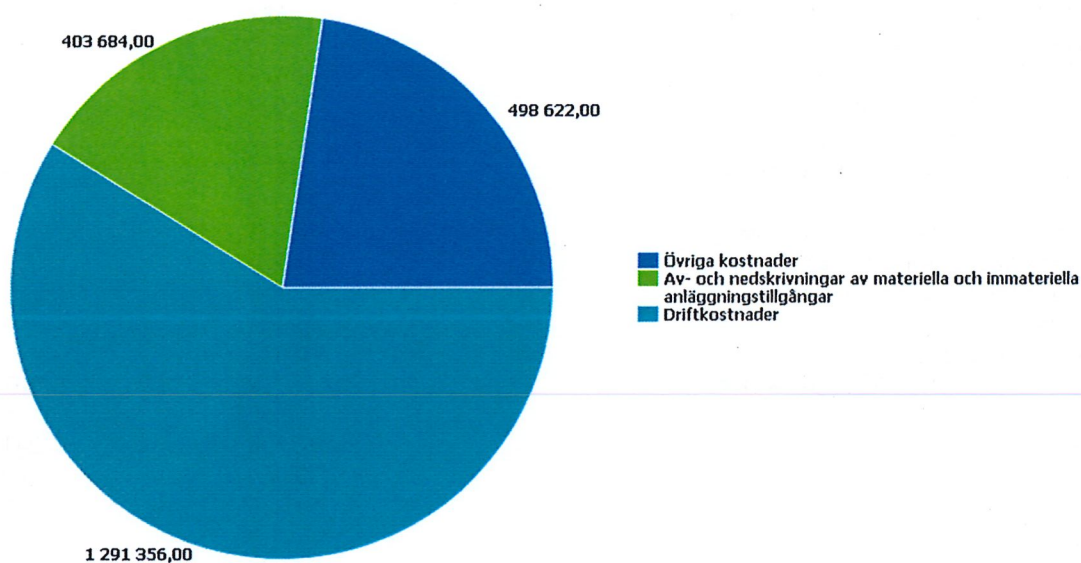
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

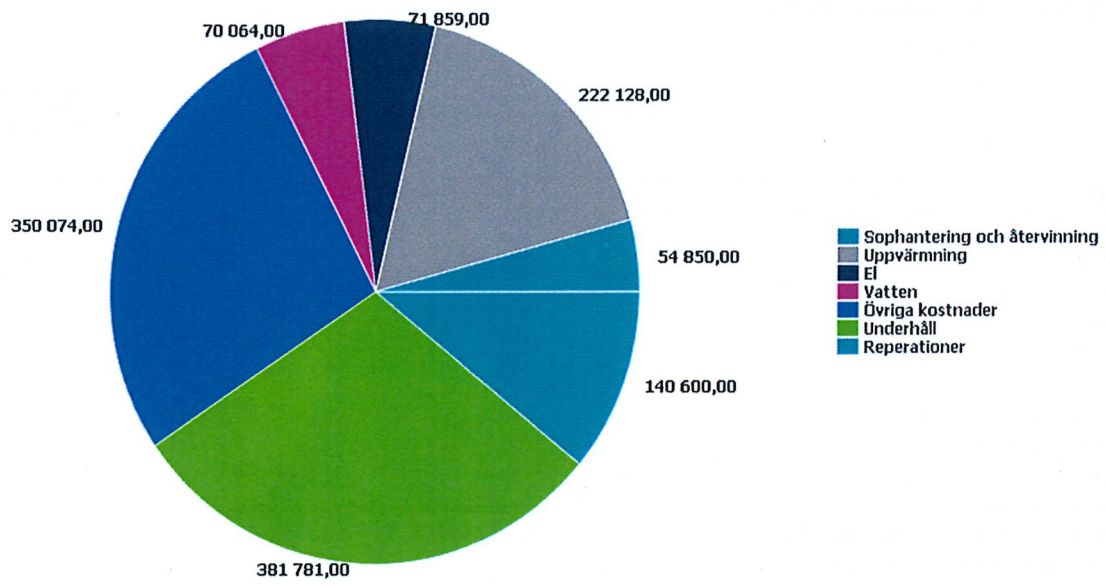
Nyckeltal

Belopp i SEK	2022-12-31	2021-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 291 356	860 033
Övriga externa kostnader	290 141	261 207
Personalkostnader	94 198	84 647
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	403 684	392 934
Finansiella poster	114 283	130 523
Summa kostnader	2 193 661	1 729 344



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2022	2021
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	0	1 196
Rabatt/återbäring från RB	-2 900	-4 400
Systematiskt brandskyddsarbete	1 525	1 473
Serviceavtal	2 498	0
Inre skötsel/städ extra	4 420	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	25 898	0
Hissbesiktning	43 043	37 989
Snö- och halkbekämpning	4 704	4 668
Rep utgift mtrl inköp bostäder	0	3 234
Rep bostäder utg för köpta tj	13 422	2 674
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	3 463	8 153
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	19 687	12 708
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	2 756	6 736
Rep install utg för köpta tj Värme	0	5 050
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	4 803
Rep install utg för köpta tj El	15 277	8 374
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	581	2 687
Rep install utg för köpta tj Hissar	0	9 481
Rep install utg för köpta tj Låssystem	2 335	246
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	994	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	4 586	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	7 821	8 590
Vattenskador	69 679	2 500
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	40 394	0
UH installationer utg för köpta tj Värme	285 000	0
UH installationer utg för köpta tj Hissar	17 750	0
UH huskropp utg för köpta tj	28 624	0
UH Markytor utg för köpta tj	10 013	0
UH Markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	0	107 656
Fastighetsel	71 859	36 459
Uppvärmning	222 128	241 649
Vatten	70 064	80 765
Sophämtning	54 850	53 277
Extra sophämtning	0	736
Fastighetsförsäkring	20 703	20 061
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	90 720	90 680
Övriga fastighetskostnader	21 323	0
Fastighetsskatt	78 231	75 131
Förbrukningsinventarier	43 574	27 399
Förbrukningsmaterial	16 335	10 060
Summa driftkostnader	1 291 356	860 033



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2022-12-31	2021-12-31
BOA	2 305 kr/kvm	2 305 kr/kvm
Belopp i kr	2022	2021
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	39	39
Extra sophämtning	0	0
Fastighetsel	31	16
Fastighetsförsäkring	9	9
Fastighetsskatt	34	33
Fjärrvärme	0	0
Förbrukningsinventarier	19	12
Förbrukningsmaterial	7	4
Hissbesiktning	19	16
Inre skötsel/städ extra	2	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	11	0
Obligatoriska besiktningsskostnader	0	0
Rabatt/återbäring från RB	-1	-2
Rep bostäder utg för köpta tj	6	1
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	9	6
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	2	4
Rep huskropp utg för köpta tj	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	3	4
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	2	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	0
Rep install utg för köpta tj El	7	4
Rep install utg för köpta tj Hissar	0	4
Rep install utg för köpta tj Låssystem	1	0
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	0	1
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	1	3
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	2
Rep install utg för köpta tj Värme	0	2
Rep installationer utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj Markinventarier	0	0
Rep utgift mtrl inköp bostäder	0	1
Rep utgift mtrl inköp garage&p-platser	0	0
Serviceavtal	1	0
Snö- och halkbekämpning	2	2
Sophämtning	24	23
Systematiskt brandskyddsarbete	1	1
Trädgårdsskötsel extra debiterat	0	0
UH bostäder utg för köpta tj	0	0
UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	0
UH huskropp utg för köpta tj	12	0
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	0	0
UH installationer utg för köpta tj	0	0
UH installationer utg för köpta tj Hissar	8	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	18	0
UH installationer utg för köpta tj Värme	124	0
UH Markytor utg för köpta tj	4	0
UH Markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	0	47
Underhåll Övrigt	0	0
Uppvärmning	96	105
Vatten	30	35
Vattenskador	30	1
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	0	1
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	0	0

Övriga fastighetskostnader	9	0
Övriga förbrukningsinventarier/material	0	0
Övriga kostnader för transportmedel	0	0
Övriga Reparationer	0	0
Summa driftkostnader	560,24	373,12

RBF Kalmarhus nr 30

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Kalmarhus nr 30 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

