

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

RBF Skvallertorget i Kalmar
Org nr: 732400-2042



Kallelse till ordinarie föreningsstämma med Riksbyggen Bostadsrättsförening Skvallertorget i Kalmar

Datum Måndagen den 15 maj 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)
- T) Stämmans avslutande

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.

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Nyckeltal

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Skvallertorget i
Kalmar får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
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.

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Årets resultat med hänsyn taget till avsättning underhållsfond 245 000 kr och ianspråktagande av underhållsfond 490 000 kr visar ett underskott på 786 208 kr.

Underskottet beror på att föreningen har haft stora underhållskostnader under året på sammanlagt 1 273 300 kr varav 490 000 kr har belastat föreningens underhållsfond och resterande belopp 783 300 kr går mot föreningens resultat.

Det budgeterades med 62 000 kr för elintäkter från medlemmarna, bokslutet redovisar 101 617 kr. Den totala elkostnaden för hela föreningen uppgick till 300 061 kr, 80 000 kr högre än beräknat. Räntekostnaderna för fastighetslånen blev drygt 18 000 kr högre än budget. Dock blev både vattenkostnaden och personalkostnaden lägre mot budget med sammanlagt 28 000 kr. Föreningen har erhållit i intäkter från solcellsanläggningen 9 033 kr.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 66% till 43%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 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 462% till 259%.

I resultatet ingår avskrivningar med 277 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -755 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 641 m², vilket motsvarar 21 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten kv Rockan 9 i Kalmar Kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 29 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1959–1960. Fastigheternas adress är Lindölundsgatan 1 och Norra vägen 36 och 38.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
3 rum och kök	19
4 rum och kök	9
6 rum och kök	1

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	9
Antal garage	9
Antal p-platser	21

Total tomtarea 2 816 m²

Bostäder bostadsrätt 2 381 m²

Total bostadsarea 2 381 m²

Lokaler hyresrätt 686 m²

Total lokalarea 686 m²

Årets taxeringsvärde 41 591 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 39 688 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 23,20 % av föreningens nettoomsättning.

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	Ekonomiska förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel/Lokalvård
Riksbyggen	Fastighetsdrift
Kone och Kiwa Inspecta AB	Hissar
Kalmar Energi	El och fjärrvärme
Tele 2	Kabel-TV, bredband och telefoni

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 139 tkr och planerat underhåll för 1 273 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på ca 2 700 000 kr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på ca 270 000 kr (113,39 kr per kvm). Avsättningen för verksamhetsåret har skett med 245 000 kr (102,89 kr per kvm). Enligt underhållsplanen på 30 år har föreningen ett uppskattat underhållsbehov på drygt 13 000 000 kr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll/installationer

Beskrivning	År
Stambyte	1998/1999
Inglasning balkonger	1998/1999
Byte lägenhetsdörrar	2001/2002
Garage	2008/2009
Miljöhus	2008/2009
Hiss	2008/2009
Frånluftsvärmepump	2015
Tak, låghuset	2018
Fönster	2018
Målning fasad	2020
Solcellsanläggning	2020

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Hissar	64 623
Markytor	1 208 677

Planerat underhåll

Byte avloppsrör i källaren för spillvatten.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Olle Gripstrand	Ordförande	2024
Thomas Eriksson	Sekreterare	2024
Leif Eriksson	Vice ordförande	2023
John Land	Ledamot	2023
Anne Larsson	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Göran Hallehn	Suppleant	2024
Inger Torstensson	Suppleant	2023
Hans Olsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Franz Lindström, Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor

Valberedning

Gunilla Hallehn (sammankallande)
Margareta Walfridsson

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 41 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 43 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-01-01 då den höjdes med 3 %.

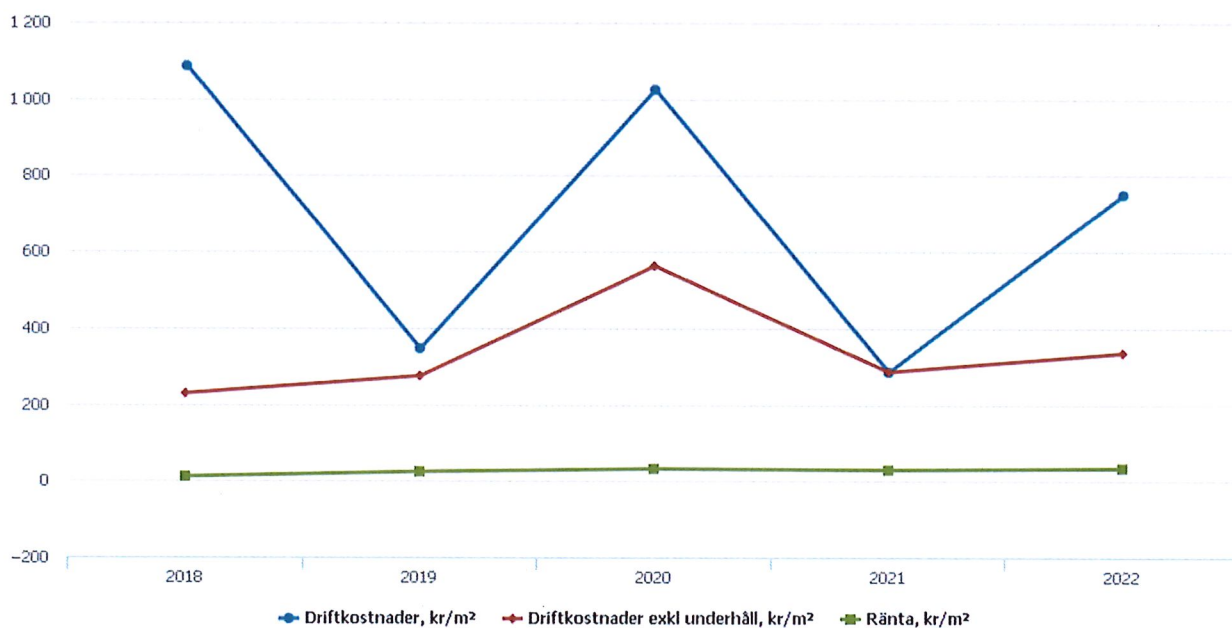
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 6,0 % från och med 2023-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 0 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.).

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

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 889	1 842	1 703	1 718	1 618
Resultat efter finansiella poster	-1 031	307	-1 418	29	-2 226
Årets resultat	-1 031	307	-1 418	29	-2 226
Resultat exklusive avskrivningar	-755	589	-1 211	251	-2 052
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-1 245	344	-1 446	16	-2 287
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	80	80	77	77	77
Balansomslutning	9 627	10 728	10 649	9 603	10 691
Soliditet %	11	20	17	34	30
Likviditet% inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	43	66	28		
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	259	460	316	334	163
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	543	528	512	512	483
Driftkostnader, kr/m ²	749	285	1 025	346	1 086
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	334	285	562	274	228
Ränta, kr/m ²	33	29	32	24	11
Underhållsfond, kr/m ²	0	80	0	105	51
Lån, kr/m ²	2 658	2 696	2 733	1 922	1 951
Genomsnittsränta	1,24	1,09	1,17	1,13	0,88



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	181 025	2 536 248	0	245 000	-1 158 446	306 716
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0		
Disposition enl. årsstämmobeslut					306 716	-306 716
Reservering underhållsfond				245 000		
Ianspråktagande av underhållsfond				-490 000		
Förändring av underhållsfond					245 000	
Årets resultat						-1 031 208
Vid årets slut	181 025	2 536 248	0	0	-606 730	-1 031 208

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-851 730
Årets resultat	-1 031 208
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-245 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	490 000
Summa	-1 637 938

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 637 938**

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	1 888 583	1 841 777
Övriga rörelseintäkter	Not 3	92 038	30 313
Summa rörelseintäkter		1 980 620	1 872 090
Rörelsekostnader			
Driftskostnader och övriga externa kostnader	Not 4,5	-2 596 093	-1 154 289
Personalkostnader	Not 6	-49 017	-43 725
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-276 507	-282 334
Summa rörelsekostnader		-2 921 616	-1 480 347
Rörelseresultat		-940 996	391 743
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	5 280	5 280
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	6 984	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-102 476	-90 307
Summa finansiella poster		-90 212	-85 027
Resultat efter finansiella poster		-1 031 208	306 716
Årets resultat		-1 031 208	306 716

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	7 305 064	7 514 956
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	949 958	1 016 573
Summa materiella anläggningstillgångar		8 255 022	8 531 530
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	55 000	55 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		55 000	55 000
Summa anläggningstillgångar		8 310 022	8 586 530
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 14	138 869	137 366
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	100 800	99 270
Summa kortfristiga fordringar		239 669	236 636
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 077 362	1 905 760
Summa kassa och bank		1 077 362	1 905 760
Summa omsättningstillgångar		1 317 031	2 142 396
Summa tillgångar		9 627 053	10 728 926

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 717 273	2 717 273
Fond för yttre underhåll		0	245 000
Summa bundet eget kapital		2 717 273	2 962 273
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-606 730	-1 158 446
Årets resultat		-1 031 208	306 716
Summa fritt eget kapital		-1 637 938	-851 730
Summa eget kapital		1 079 335	2 110 543
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	5 461 240	5 396 240
Summa långfristiga skulder		5 461 240	5 396 240
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	2 691 241	2 871 241
Leverantörsskulder	Not 18	58 410	48 127
Skatteskulder	Not 19	2 503	5 185
Övriga skulder	Not 20	65 693	61 385
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	268 631	236 205
Summa kortfristiga skulder		3 086 478	3 222 143
Summa eget kapital och skulder		9 627 053	10 728 926

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	50
Omb. lägenheter	Linjär	50
Badrumsrenov. inglasning balkonger	Linjär	50
Garage, hiss och miljöhus	Linjär	50
Fönster	Linjär	50
Solcellsanläggning	Linjär	20

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	1 294 020	1 256 364
Hyror, lokaler	438 066	427 860
Hyror, garage	48 600	48 600
Hyror, p-platser	20 640	20 640
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-450	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-80
Rabatter	-23 510	-11 817
Vattenavgifter	9 600	9 600
Elavgifter	101 617	90 610
Summa nettoomsättning	1 888 583	1 841 777

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga ersättningar	5 985	11 870
Intäkter från solcellsanläggningen	9 033	2 666
Öresutj.	-2	0
Ersättningar från hyresgäster	1 591	420
Försäkringsersättningar	75 431	15 357
Summa övriga rörelseintäkter	92 038	30 313

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-1 273 300	0
Reparationer	-139 132	-149 247
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-75 961	-77 191
Försäkringspremier	-41 537	-37 087
Kabel- och digital-TV	-105 234	-104 988
Återbäring från Riksbyggen	3 200	3 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-663	0
Sotning	-1 064	0
Obligatoriska besiktningar, hissar	-39 180	-35 837
Snö- och halkbekämpning	-10 096	-3 284
Ersättningar till hyresgäster	-1 508	0
Övriga fastighetskostnader	-1 014	0
Förbrukningsmaterial	-9 446	-4 653
Rep- och underhåll installationer	-1 226	-3 149
Vatten	-75 042	-79 339
Fastighetsel	-300 061	-170 930
Uppvärmning	-181 036	-168 974
Sophantering och återvinning	-45 010	-43 100
Summa driftskostnader	-2 297 311	-874 477

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode	-250 408	-245 392
Övriga kostnader	-528	-508
IT-kostnader	-1 363	-1 363
Arvode, yrkesrevisorer	-12 027	-11 548
Övriga förvaltningskostnader	-6 752	-6 306
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 985	-7 140
Kontorsmateriel	-249	-289
Telefon och porto	0	-268
Tidskrifter och facklitteratur	0	-189
Medlems- och föreningsavgifter	-1 595	-1 595
Bankkostnader	-2 696	-2 090
Övriga externa kostnader	-17 179	-3 123
Summa övriga externa kostnader	-298 782	-279 812

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-41 000	-37 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 000	-1 000
Övriga kostnadsersättningar	-1 800	-1 800
Övriga personalkostnader	0	-300
Sociala kostnader	-5 217	-3 625
Summa personalkostnader	-49 017	-43 725

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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivningar om- och tillbyggnad	-209 892	-209 892
Avskrivning Maskiner och inventarier	-15 763	-21 590
Avskrivning Installationer	-50 852	-50 852
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-276 507	-282 334

Not 8 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	5 280	5 280
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	5 280	5 280

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	6 842	0
Övriga ränteintäkter	142	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6 984	0

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-102 443	-90 307
Övriga räntekostnader	-33	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-102 476	-90 307

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	1 957 636	1 957 636
Mark	220 000	220 000
Standardförbättr./ombyggn.	11 551 555	11 551 555
	13 729 191	13 729 191
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	13 729 191	13 729 191

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-1 957 636	-1 957 636
Standardf./ombyggn.	-4 256 599	-4 046 707
	-6 214 235	-6 004 343

Årets avskrivningar

Årets avskrivning standardf./ombyggn.	-209 892	-209 892
	-209 892	-209 892

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-6 424 127	-6 214 235
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	7 085 064	7 294 956
Mark	220 000	220 000

Taxeringsvärden

Bostäder	38 400 000	36 200 000
Lokaler	3 191 000	3 488 000

Totalt taxeringsvärde	41 591 000	39 688 000
<i>varav byggnader</i>	<i>25 133 000</i>	<i>21 741 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>16 458 000</i>	<i>17 947 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Maskiner, inventarier och installationer	1 216 652	1 216 652
	1 216 652	1 216 652
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 216 652	1 216 652
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner, inventarier och installationer	-200 079	-127 638
	-200 079	-127 638
Årets avskrivningar		
Maskiner, inventarier och installationer	-66 615	-72 441
	-66 615	-72 441
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-266 694	-200 079
Restvärde enligt plan vid årets slut	949 958	1 016 573
Varav		
Maskiner, inventarier och installationer	949 958	1 016 573

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	55 000	55 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	55 000	55 000

Not 14 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	138 869	137 366
Summa övriga fordringar	138 869	137 366

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	17 805	17 805
Förutbetalt förvaltningsarvode	56 346	55 237
Förutbetald kabel-tv-avgift	26 648	26 228
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	100 800	99 270

Not 16 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Handkassa	0	3 000
Bankmedel	340	396
Transaktionskonto	1 077 021	1 902 364
Summa kassa och bank	1 077 362	1 905 760

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	8 152 481	8 267 481
Kortfristig skuld på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 576 241	-2 756 241
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-115 000	-115 000
Långfristig skuld vid årets slut	5 461 240	5 396 240

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,80%	2023-03-28	2 756 241,00	0,00	90 000,00	2 666 241,00
SWEDBANK	0,89%	2024-09-25	3 048 740,00	0,00	0,00	3 048 740,00
SWEDBANK	1,05%	2025-05-23	2 462 500,00	0,00	25 000,00	2 437 500,00
Summa			8 267 481,00	0,00	115 000,00	8 152 481,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 115 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Resterande kortfristig skuld 2 576 241 kr avser lån som löper ut och som föreningen har för avsikt att inte lösa utan istället villkorsändra. Av den långfristiga skulden förfaller 5 461 240 kr till betalning mellan 2 och 3 år efter balansdagen.

Not 18 Leverantörsskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	58 410	48 127
Summa leverantörsskulder	58 410	48 127

Not 19 Skatteskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	2 503	5 185
Summa skatteskulder	2 503	5 185

Not 20 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	53 829	61 173
Skuld för moms	11 365	-162
Skuld sociala avgifter och skatter	499	375
Summa övriga skulder	65 693	61 385

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	3 413	2 836
Upplupna elkostnader	55 973	29 293
Upplupna vattenavgifter	7 539	6 559
Upplupna värmekostnader	22 941	25 371
Upplupna styrelsearvoden och soc.avgifter	29 321	28 249
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	149 444	143 897
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	268 631	236 205

Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	8 463 000	8 463 000

Ansvarsförbindelser

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

Styrelsens underskrifter

Kalmar 2023-04-03
Ort och datum

Olle Gripstrand
Olle Gripstrand

Leif Eriksson
Leif Eriksson

Anne Larsson
Anne Larsson

Thomas Eriksson
Thomas Eriksson

John Land
John Land

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4 april 2023

Franz Lindström, Ernst & Young AB
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Skvallertorget i Kalmar org.nr 732400-2042

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Skvallertorget i Kalmar 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 avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar*.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorernas 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. Risker 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.

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 Riksbyggen Brf Skvallertorget i Kalmar för år 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar förlusten 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 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.

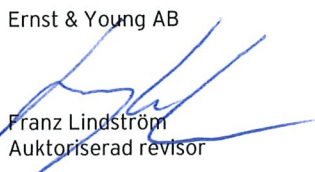
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 4 april 2023

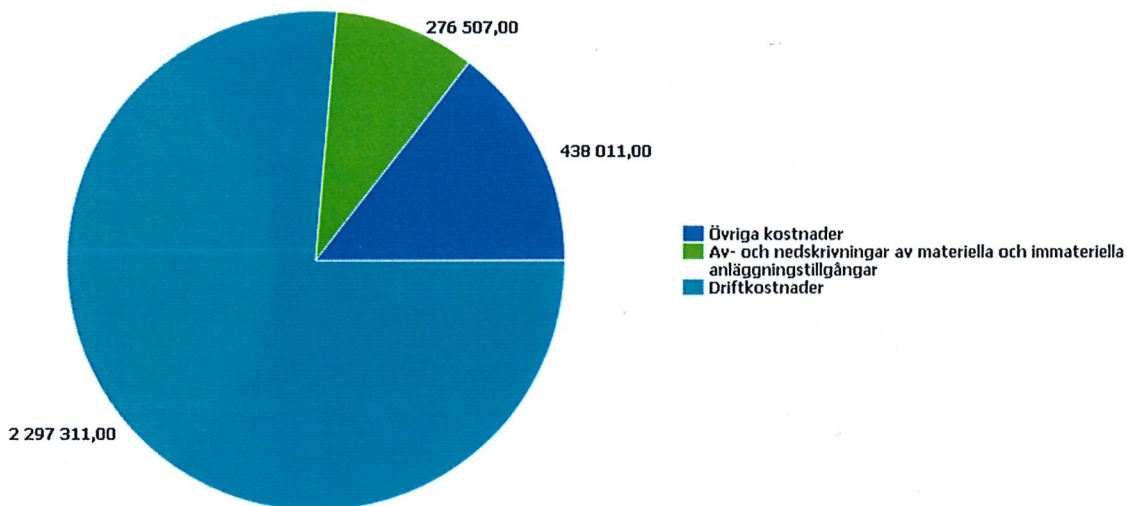
Ernst & Young AB



Franz Lindström
Auktoriserad revisor

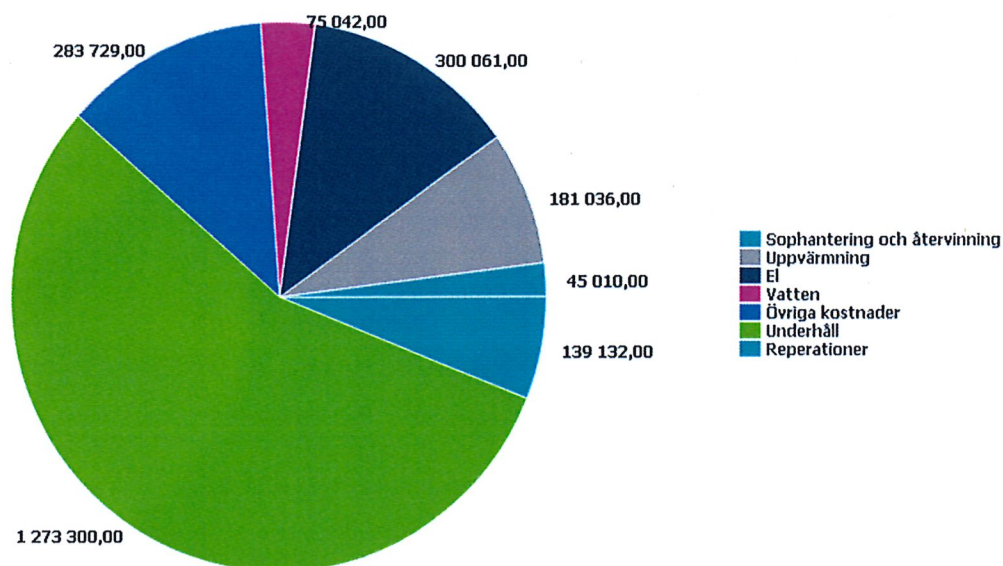
Nyckeltal

Belopp i SEK	2022-12-31	2021-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 297 311	874 477
Övriga externa kostnader	298 782	279 812
Personalkostnader	49 017	43 725
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	276 507	282 334
Finansiella poster	90 212	85 027
Summa kostnader	3 011 829	1 565 374



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2022	2021
Rabatt/återbäring från RB	-3 200	-3 300
Systematiskt brandskyddsarbete	663	0
Sotning	1 064	0
Hissbesiktning	39 180	35 837
Snö- och halkbekämpning	10 096	3 284
Rep bostäder utg för köpta tj	1 063	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	7 228	10 480
Rep installationer utg för köpta tj	0	4 500
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	2 232	22 941
Rep install utg för köpta tj Värme	27 201	0
Rep install utg för köpta tj Ventilation	6 264	6 289
Rep install utg för köpta tj El	19 723	11 589
Rep install utg för köpta tj Hissar	2 081	8 026
Rep install utg för köpta tj Låssystem	2 090	4 050
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	706	927
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	6 736	46 168
Vattenskador	63 807	34 276
UH installationer utg för köpta tj Hissar	64 623	0
UH Markytor utg för köpta tj	1 208 677	0
Fastighetsel	300 061	170 930
Uppvärmning	181 036	168 974
Vatten	75 042	79 339
Sophämtning	45 010	43 100
Fastighetsförsäkring	41 537	37 087
Ersättningar till hyresgäster	1 508	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	105 234	104 988
Övriga fastighetskostnader	1 014	0
Fastighetsskatt	75 961	77 191
Förbrukningsmaterial	9 446	4 653
Rep och UH av installationer	1 226	3 149
Summa driftkostnader	2 297 311	874 477



Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Arsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Skvallertorget i Kalmar

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Skvallertorget i Kalmar 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

