Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

2021-09-01 – 2022-08-31

RBRF Kalmarhus nr 8
Org nr: 732400-1960

Riksbyggen

Kallelse till ordinarie föreningsstämma med Riksbyggen Bostadsrättsförening Kalmarhus nr 8

Datum Onsdagen den 22 februari 2023

Dagordning § 59 i stadgarna

A) Stämmans öppnande
B) Fastställande av röstlängd
C) Val av stämmoordförande
D) Anmälan av stämmoordförandens 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 Kalmarhus nr 8 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-09-01 till 2022-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Årets resultat med hänsyn taget till avsättning underhållsfond 1 050 000 kr och ianspråktagande av underhållsfond 154 670 kr visar ett överskott på är 146 021 kr.

Överskottet beror bl a på att kostnaderna för uppvärmning, vatten och snöröjning blev sammanlagt 236 280 kr lägre mot budget. Personalkostnaderna blev också lägre än beräknat md 115 000 kr. Dock blev elkostnaderna 38 000 kr högre mot budgeterat. Föreningen har haft reparationskostnader för 439 433 kr, det budgeterades med 100 000 kr. Den höga kostnaden beror främst på att föreningen har haft en vattenskada på 252 969 kr. Ersättning har utgått med 169 717 kr.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 55% till 78%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 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 218% till 277%.

I resultatet ingår avskrivningar med 701 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 742 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kokvrå	6
1 rum och kök	3
2 rum och kök	84
3 rum och kök	33
4 rum och kök	9

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	27
Antal garage	15
Antal p-platser	96
Antal MC-platser	15

Total tomtarea	18 576 m²
Bostäder bostadsrätt	8 059 m²
Total bostadsarea	8 059 m²

Årets taxeringsvärde	105 669 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	90 656 800 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Föreningen har en heltidsanställd fastighetsskötare.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsdrift (Driftövervakning, underhållsplan, jour o trygghetsjour)
Riksbyggen	Teknisk förvaltning (Brandskydd)
Riksbyggen	Lokalvård
Kalmar Energi	El
Telia	Bredband, TV 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 439 tkr och planerat underhåll för 155 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 17 339 481 kr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på ca 1 733 000 kr per år (215,03 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 050 000 kr (130,28 kr/m²). Enligt underhållsplanen på 30 år har föreningen ett uppskattat underhållsbehov på ca 59 000 000 kr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte	1995/1996
Takrenovering	2003/2004
Inglasning balkonger	2014/2015
Fönsterbyte	2020/2021

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	154 670

Planerat underhåll

Förra verksamhetsåret tecknade föreningen ett energiavtal på 5 år vilket innebär att Riksbyggen hjälper till med energioptimering, det kommer att leda till nya undercentraler, solcellsinstallation samt IMD (individuell mätning el) Under 2023 kommer primäranslutningen genom Kalmar Energi vara klart samt undercentralerna. Temperaturgivare har installerats i alla lägenheter.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sigbritt Svantesson	Ordförande	2023
Jennifer Johansson	Sekreterare	2023
Jörgen Regin	Vice ordförande	2024
Pierre Jansberg	Ledamot	2024
Anne Larsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Britt-Marie Söderström	Suppleant	2024
Joachim Olsson	Suppleant	2023
Olof Lindqvist	Suppleant	2023
Hans Olsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

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

Valberedning
Kerstin Bäckström

Vicevärd
Jörgen Regin

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 169 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 169 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2020-10-01 då den höjdes med 6 %. Föreningens samtliga medlemmar utom tre har ett tillägg på 455 kr per månad för inglasning av sin balkong.Medlemmarna betalar också 179 kr per månad för bredband, TV och telefoni.

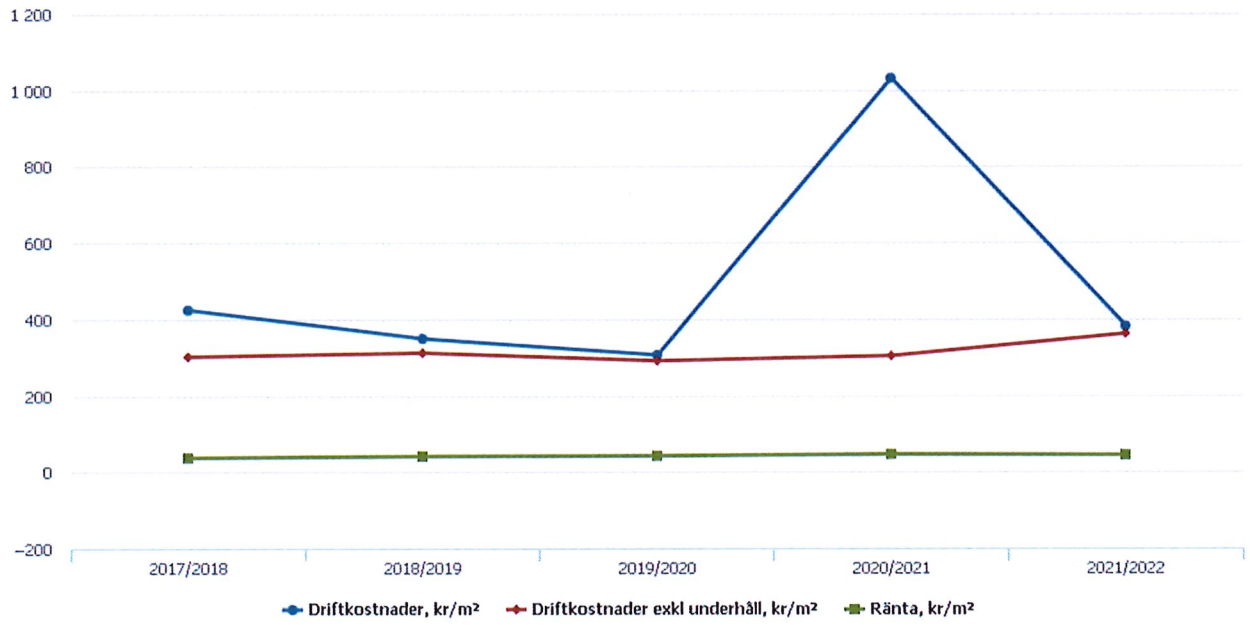
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 4,0 % från och med 2022-10-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 14 st.)

Lagstadgad energideklaration utfördes 2019. - Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.-Föreningen har bytt till LED-belysning i gemensamma utrymmen och genom denna åtgärd gör föreningen en energisparåtgärd.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	5 622	5 590	5 308	5 289	5 261
Resultat efter finansiella poster	1 041	-5 577	1 211	815	221
Årets resultat	1 041	-5 577	1 211	815	221
Resultat exklusive avskrivningar	1 742	-5 075	1 970	1 587	992
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	692	-6 075	1 055	672	-7 741
Avsättning till underhållsfond kr/m²	130	124	114	114	124
Balansomslutning	29 352	29 181	29 805	29 086	28 788
Soliditet %	9	6	25	21	19
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	277	218	205	361	304
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	78	55			
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	667	663	629	629	629
Driftkostnader, kr/m²	381	1 031	306	349	424
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	361	303	290	311	301
Ränta, kr/m²	44	46	42	41	37
Underhållsfond, kr/m²	376	265	819	697	590
Lån, kr/m²	3 069	3 143	2 590	2 651	2 712
Genomsnittsränta	1,41	1,99	1,59	1,53	1,34



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	223 560	0	0	2 136 543	5 083 892	-5 776 759
Disposition enl. årsstämmobeslut					-5 776 759	5 776 759
Reservering underhållsfond				1 050 000		
Ianspråktagande av underhållsfond				-154 670		
Förändring av underhållsfonden					-895 330	
Årets resultat						1 041 352
Vid årets slut	**223 560**	**0**	**0**	**3 031 873**	**-1 588 197**	**1 041 352**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-692 867
Årets resultat	1 041 352
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 050 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	154 670
Summa	**-546 846**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Extra reservering till underhållsfonden	
Att balansera i ny räkning i kr	**- 546 846**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 622 187	5 589 718
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 227 185	1 046 097
Summa rörelseintäkter		**6 849 372**	**6 635 815**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader och övriga externa kostnader	Not 4,5	-4 245 491	-9 366 640
Personalkostnader	Not 6	-546 270	-566 637
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-700 564	-701 434
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-1 410 196
Summa rörelsekostnader		**-5 492 325**	**-12 044 907**
Rörelseresultat		**1 357 047**	**-5 409 092**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 9	19 440	19 540
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 10	20 067	13 857
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 11	-355 203	-401 065
Summa finansiella poster		**-315 696**	**-367 668**
Resultat efter finansiella poster		**1 041 352**	**-5 776 759**
Årets resultat		**1 041 352**	**-5 776 759**

Balansräkning

Belopp i kr		2022-08-31	2021-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 12	22 173 330	22 858 757
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	56 764	71 901
Summa materiella anläggningstillgångar		**22 230 094**	**22 930 658**
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 14	202 500	202 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**202 500**	**202 500**
Summa anläggningstillgångar		**22 432 594**	**23 133 158**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 15	109 234	116 249
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	248 756	72 131
Summa kortfristiga fordringar		**357 990**	**183 637**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	6 562 053	5 863 750
Summa kassa och bank		**6 562 053**	**5 863 750**
Summa omsättningstillgångar		**6 920 043**	**6 047 387**
Summa tillgångar		**29 352 637**	**29 185 288**

Balansräkning

Belopp i kr		2022-08-31	2021-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		223 560	223 560
Fond för yttre underhåll		3 031 873	2 136 543
Summa bundet eget kapital		**3 255 433**	**2 360 103**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 588 197	5 083 892
Årets resultat		1 041 352	-5 776 759
Summa fritt eget kapital		**-546 846**	**-692 867**
Summa eget kapital		**2 708 587**	**1 667 235**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	17 730 648	16 576 350
Summa långfristiga skulder		**17 730 648**	**16 576 350**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	7 005 752	8 752 050
Leverantörsskulder	Not 19	209 268	167 344
Skatteskulder	Not 20	21 183	25 359
Övriga skulder	Not 21	658 881	650 756
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 018 318	1 346 193
Summa kortfristiga skulder		**8 913 402**	**10 941 702**
Summa eget kapital och skulder		**29 352 637**	**29 185 288**

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

Miljöhus	Linjär	50
Stam- och badrumsrenovering	Linjär	50
Fönsterbyte	Linjär	50
Takrenovering	Linjär	50
Balkonginglasning	Linjär	50
Markanläggning	Linjär	20
Anläggning VA	Linjär	20
Markanläggning, Gethes väg	Linjär	20
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Årsavgifter, bostäder	5 377 255	5 345 310
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-54 176	-54 177
Hyror, lokaler	134 028	134 028
Hyror, garage	52 880	53 190
Hyror, p-platser	116 400	116 500
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	-3 600	-4 910
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-600	-223
Summa nettoomsättning	**5 622 187**	**5 589 718**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Kabel-tv-avgifter	290 159	289 980
Balkonginglasning	721 175	720 720
Övriga ersättningar	24 451	29 155
Öresutj.	1	-6
Övriga rörelseintäkter	21 682	6 248
Försäkringsersättningar	169 717	0
Summa övriga rörelseintäkter	**1 227 185**	**1 046 097**

Not 4 Driftskostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Underhåll	-154 670	-5 866 116
Reparationer	-439 433	-102 251
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-211 905	-203 461
Försäkringspremier	-98 321	-95 272
Återbäring från Riksbyggen	8 000	7 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 629	0
Besiktningskostnader	0	-6 362
Bevakningskostnader	0	-1 570
Snö- och halkbekämpning	-24 800	-22 477
Ersättningar till hyresgäster	-323	0
Övriga fastighetskostnader	-64 523	0
Förbrukningsmaterial	-36 291	-56 799
Fordons- och maskinkostnader	-22 428	-20 229
Vatten	-351 229	-339 845
Fastighetsel	-263 115	-174 733
Uppvärmning	-1 232 691	-1 261 209
Sophantering och återvinning	-171 458	-166 642
Summa driftskostnader	**-3 067 815**	**-8 309 665**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Förvaltningsarvode	-784 770	-689 313
IT-kostnader	-306 696	-279 404
Arvode, yrkesrevisorer	-15 063	-14 563
Övriga förvaltningskostnader	-14 814	-11 635
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-22 841	-28 716
Telefon och porto	-16 460	-16 473
Medlems- och föreningsavgifter	-14 934	-14 811
Bankkostnader	-2 100	-2 060
Summa övriga externa kostnader	**-1 177 676**	**-1 056 975**

Not 6 Personalkostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Lön till kollektivanställda inkl. uttagsskatt och löneskatt	-419 665	-419 158
Styrelsearvoden	-55 000	-55 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-68 500	-71 277
Lönebidrag	102 981	108 660
Sociala kostnader	-106 086	-129 362
Summa personalkostnader	**-546 270**	**-566 637**

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

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Avskrivning Markanläggningar	-25 771	-25 771
Avskrivning Anslutningsavgifter	-2 269	-2 269
Avskrivningar standardförbättringar	-657 387	-639 924
Avskrivning Maskiner och inventarier	-15 137	-33 470
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-700 564**	**-701 434**

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Förlust vid avyttring av byggnader och mark	0	-1 386 390
Förlust vid avyttring av maskiner och inventarier	0	-23 807
Summa övriga rörelsekostnader	**0**	**-1 410 196**

Not 9 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	0	100
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	19 440	19 440
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	**19 440**	**19 540**

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	20 067	13 857
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**20 067**	**13 857**

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-355 203	-366 815
Övriga räntekostnader	0	-155
Övriga finansiella kostnader	0	-34 095
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**-355 203**	**-401 065**

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början		
Byggnader	4 529 432	4 529 432
Mark	261 568	261 568
Inglasning balkonger	14 134 680	14 134 680
Standardförbättringar	19 417 661	17 656 873
Markanläggning	602 199	602 199
Anslutningsavgift	45 388	45 388
	38 990 928	**37 230 140**
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar, fönsterbyte	0	4 000 000
	0	**4 000 000**
Avyttringar och utrangeringar		
Utrangering standardförbättringar, fönsterrenovering	0	-2 239 212
	0	**-2 239 212**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**38 990 928**	**38 990 928**

Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 529 432	-4 529 432
Standardförbättringar	-11 091 233	-11 304 132
Markanläggningar	-502 427	-476 656
Installationer	-9 077	-6 808
	-16 132 170	**-16 317 028**
Avyttringar och utrangeringar		
Utrangering standardförbättringar, fönsterrenovering	0	852 822
	0	**852 822**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning standardförbättringar	-657 387	-639 924
Årets avskrivning markanläggningar	-25 771	-25 771
Årets avskrivning installationer	-2 269	-2 269
	-685 427	**-667 964**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-16 817 597**	**-16 132 170**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**22 173 330**	**22 858 758**
Varav		
Byggnader	21 911 762	22 597 190
Mark	261 568	261 568
Taxeringsvärden		
Bostäder	105 000 000	90 000 000
Lokaler	669 000	656 000
Totalt taxeringsvärde	**105 669 000**	**90 566 000**
varav byggnader	*69 669 000*	*58 656 000*
varav mark	*36 000 000*	*32 000 000*

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	931 388	974 452
	931 388	**974 452**
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	0	75 685
	0	**75 685**
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering maskiner och inventarier	0	-118 750
Restvärde enligt plan vid årets slut	**0**	**-118 750**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**931 388**	**931 388**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-859 487	-920 960
	-859 487	**-920 960**
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering maskiner och inventarier	0	94 943
	0	**94 943**
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-15 137	-33 470
	-15 137	**-33 470**
Ackumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-874 624	-859 487
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-874 624**	**-859 487**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**56 764**	**71 901**
Varav		
Maskiner och inventarier	56 764	71 901

Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag

	2022-08-31	2021-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	202 500	202 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	**202 500**	**202 500**

Not 15 Övriga fordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Skattekonto	109 234	116 249
Summa övriga fordringar	**109 234**	**116 249**

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna ränteintäkter	15 465	8 524
Förutbetalda försäkringspremier	15 244	15 244
Förutbetald kostnad bredband	48 330	48 363
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	169 717	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**248 756**	**72 131**

Not 17 Kassa och bank

	2022-08-31	2021-08-31
Bankmedel	4 981 103	4 267 977
Transaktionskonto	1 580 950	1 595 773
Summa kassa och bank	**6 562 053**	**5 863 750**

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-08-31	2021-08-31
Inteckningslån	24 736 400	25 328 400
Kortfristig skuld på långfristiga skulder till kreditinstitut	-6 413 752	-8 160 050
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-592 000	-592 000
Långfristig skuld vid årets slut	**17 730 648**	**16 576 350**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,62%	2023-01-12	4 690 500,00	0,00	106 000,00	4 584 500,00
SBAB	2,52%	2023-02-10	2 047 252,00	0,00	56 000,00	1 991 252,00
SBAB	1,19%	2024-11-14	4 950 000,00	0,00	100 000,00	4 850 000,00
SBAB	1,34%	2025-05-09	5 172 125,00	0,00	117 000,00	5 055 125,00
SBAB	1,26%	2025-11-14	2 146 725,00	0,00	60 000,00	2 086 725,00
SBAB	1,41%	2026-09-25	2 029 548,00	0,00	56 000,00	1 973 548,00
SBAB	1,16%	2026-12-11	4 292 250,00	0,00	97 000,00	4 195 250,00
Summa			**25 328 400,00**	**0,00**	**592 000,00**	**24 736 400,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 592 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Resterande kortfristig skuld 6 413 752 kr avser lån som löper ut och som föreningen har för avsikt att inte lösa utan istället villkorsändras. Av den långfristiga skulden förfaller 17 730 648 kr till betalning mellan 2 till 5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

	2022-08-31	2021-08-31
Leverantörsskulder	209 268	167 344
Summa leverantörsskulder	**209 268**	**167 344**

Not 20 Skatteskulder

	2022-08-31	2021-08-31
Skatteskulder	21 183	25 359
Summa skatteskulder	**21 183**	**25 359**

Not 21 Övriga skulder

	2022-08-31	2021-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	560 348	547 707
Skuld för moms	98 433	102 573
Oidentifierade inbetalningar	100	476
Summa övriga skulder	**658 881**	**650 756**

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna semesterlöner	30 308	15 219
Upplupna sociala avgifter	3 253	3 081
Upplupna räntekostnader	46 988	53 680
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	590 000
Upplupna elkostnader	27 022	14 815
Upplupna vattenavgifter	27 287	29 972
Upplupna värmekostnader	64 742	52 780
Upplupna styrelsearvoden och sociala avgifter	33 600	34 100
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	252 969	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	532 149	552 546
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 018 318**	**1 346 193**

Ställda säkerheter	**2022-08-31**	**2021-08-31**
Fastighetsinteckningar	25 933 9400	25 933 400

Ansvarsförbindelser		
Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Styrelsens underskrifter

Kalmar 2022-12-13

Ort och datum

Sig-Britt Svantesson

Jennifer Johansson

Jörgen Regin

Pierre Jansberg

Anne Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18 december 2022

Franz Lindström, Ernst & Young AB
Auktoriserad revisor

Building a better
working world

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Kalmarhus 8 för år 2021-09-01 - 2022-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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.

Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggens Brf Kalmarhus 8 för år 2021-09-01 - 2022-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 18 december 2022

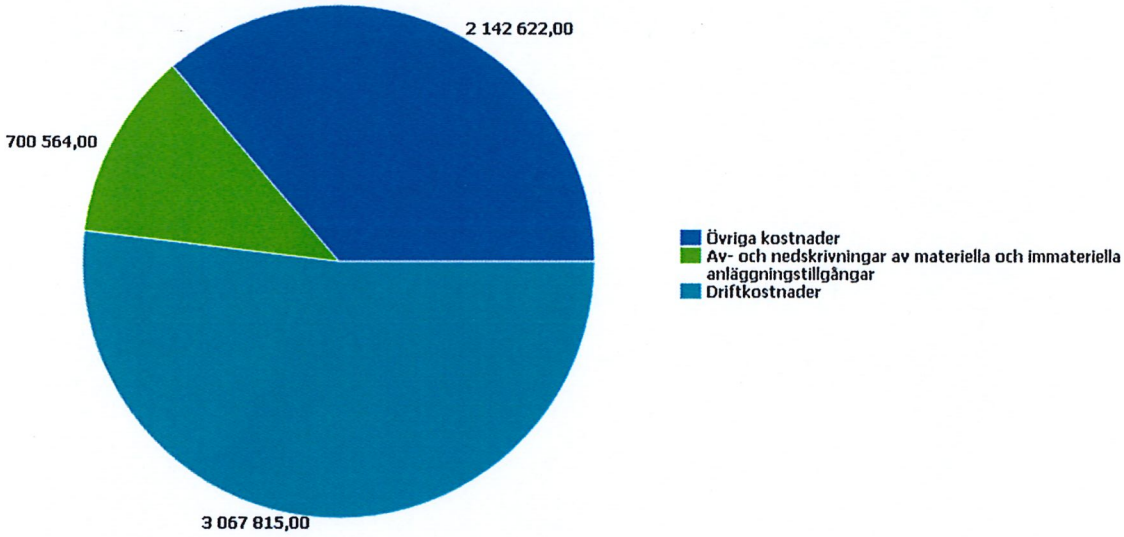
Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

A member firm of Ernst & Young Global Limited

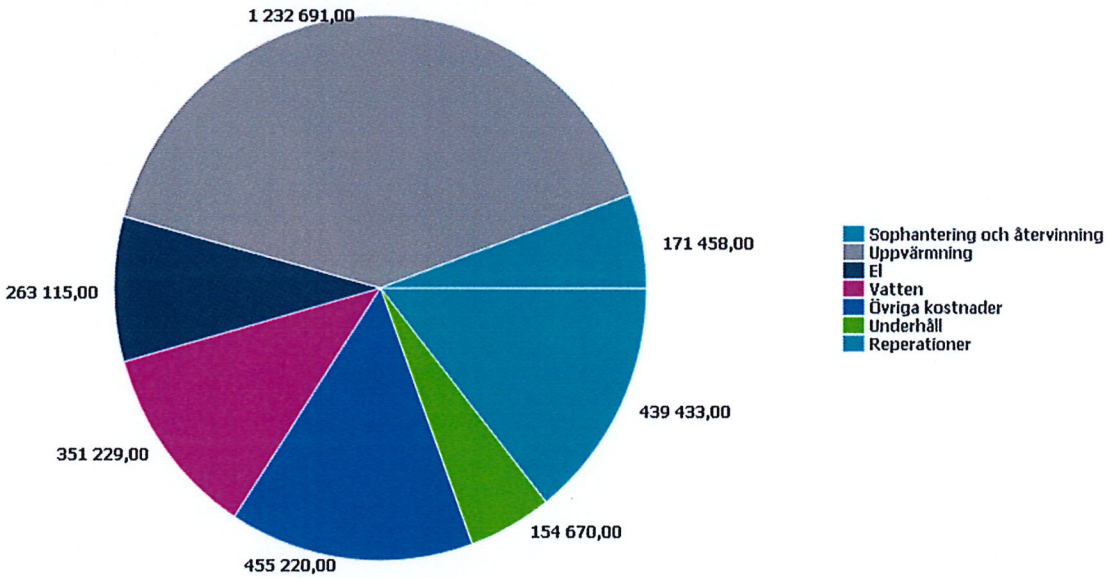
Nyckeltal

Belopp i SEK	2022-08-31	2021-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	3 067 815	8 309 665
Övriga externa kostnader	1 177 676	1 056 975
Personalkostnader	649 250	675 297
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	700 564	701 434
Övriga rörelsekostnader	0	1 410 196
Finansiella poster	315 696	367 668
Summa kostnader	**5 911 001**	**12 521 235**



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2021	2020
Rabatt/återbäring från RB	-8 000	-7 300
Systematiskt brandskyddsarbete	4 629	0
Besiktningskostnader	0	6 362
Bevakningskostnader	0	1 570
Snö- och halkbekämpning	24 800	22 477
Rep bostäder utg för köpta tj	15 184	6 522
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	14 896	16 972
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	95 164	38 259
Rep install utg för köpta tj Värme	6 132	0
Rep install utg för köpta tj Ventilation	5 743	0
Rep install utg för köpta tj El	24 575	13 403
Rep install utg för köpta tj Låssystem	482	21 720
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	0	5 375
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	3 197	0
Rep markytor utg för köpta tj	5 800	0
Rep markytor utg för köpta tj Markinventarier	15 290	0
Vattenskador	252 969	0
UH lokaler utg för köpta tj	0	79 076
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	38 398	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	116 272	48 984
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	0	5 690 000
UH Markytor utg för köpta tj	0	48 056
Fastighetsel	263 115	174 733
Uppvärmning	1 232 691	1 261 209
Vatten	351 229	339 845
Sophämtning	171 458	166 642
Fastighetsförsäkring	98 321	95 272
Ersättningar till hyresgäster	323	0
Övriga fastighetskostnader	64 523	0
Fastighetsskatt	211 905	203 461
Förbrukningsmaterial	36 291	56 799
Fordon- och maskinkostnaderna	22 428	20 229
Summa driftkostnader	**3 067 815**	**8 309 665**



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 skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

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

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

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

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

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

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

med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.
För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.
Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.
Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Kalmarhus nr 8

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

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

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

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

Riksbyggen
Rum för hela livet