

Årsredovisning

2021-09-01 – 2022-08-31

RBF Kalmarhus nr 5
Org nr: 732400-2133





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Kalmarhus nr 5 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1946-03-06. Nuvarande stadgar registrerades 2018-05-18.

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Årets resultat visar ett överskott med 306 tkr innan avsättning gjorts till föreningens underhållsfond och innan ianspråkstagande av underhållsfondens medel skett. Resultatet efter fondförändringen visar ett överskott med 1 tkr. Resultatet är bättre än föregående år, vilket främst beror på mindre driftkostnader. Föreningen har under året haft mindre kostnader för underhåll och el. Räntekostnaderna har minskat tack vare omsättning till bättre ränta samt löpande amortering

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 99% till 65%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två 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 under året förändrats från 325% till 380%.

I resultatet ingår avskrivningar med 281 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 594 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Stockrosen 14 i Kalmar kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 33 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1947. Fastighetens adress är Kylegatan 13, 15 och 17 i Kalmar.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

1 r.kv.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	Summa
6	15	12	33

Dessutom tillkommer:

Förråd	P-platser	Lokal	Föreningslokal
3	29	1	1

Total tomtarea	4 576 m ²
Total bostadsarea	1 770 m ²
Total lokalarea	182 m ²
Årets taxeringsvärde	28 093 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	26 195 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Energi
Kalmar Energi	EI
Tele 2	Kabel-TV, bredband
RBF Kalmarhus nr 1	Samarbetsavtal sophus

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 13 tkr och planerat underhåll för 80 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i maj 2022 och visar på ett underhållsbehov på 1 991 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 199 tkr (102 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 384 tkr (197 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fjärrvärme	1980
Vattenledningsstam	1989
Balkonginglasning	1996
Stambyte	2003
Installation bredband	2006
Lägenhetsdörrar + postboxar	2008
Fönsterbyte	2011
Takbyte och solpanelsmontage	2017
Tvättutrustning	2018
Låsbyte forts.	2018
Föreningslokalen	2019
Tvättutrustning	2019
OVK	2020
Värmeanläggning	2020

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Solceller	79 612

Planerat underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Termostatventiler	2024	Ej beslutat
Målning trapphus	2024	Ej beslutat
Målning balkonger	2025	Ej beslutat
Fasadplåt	2025	Ej beslutat



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carina Lindblom	Ordförande	2023
Margaretha Bjerker	Sekreterare	2024
Peter Milton	Ledamot	2024
Johan Lundbäck	Ledamot	2024
Susanne Pettersson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elise Piva	Suppleant	2024
Susanne Friborg	Suppleant	2023
Anni Elbrink	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Franz Lindström, Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2023
Ingemar Ernstsson	Förtroendevald revisor	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ingemar Ernstsson	2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året, på en extra föreningsstämma, beslutat om att teckna kollektivt bredband. Avtal har därefter tecknats med Tele 2 från och med 2022-02-01 med en avtalstid på fyra år.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 45 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 43 personer.

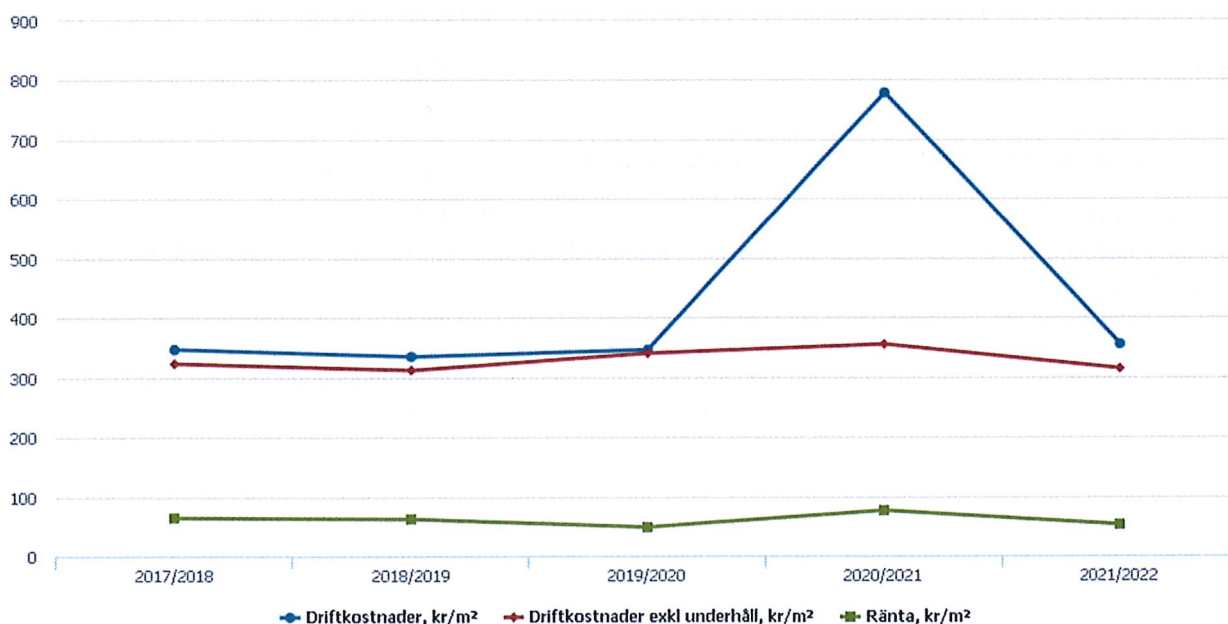
Föreningen ändrade årsavgiften senast 2021-10-01 då den höjdes med 3 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3 % från och med 2022-10-01.

Årsavgiften för 2021/2022 uppgick i genomsnitt till 748 kr/m²/år. Utöver årsavgiften tillkommer en avgift för elabonnemang på 67 kr/lägenhet/månad. För badrumsrenovering tillkommer en särskild debitering på 700 kr/månad/lägenhet och för de lägenheter som har balkonginglasning tillkommer en särskild debitering på 150 kr/månad/lägenhet. Styrelsen har beslutat att dessa tillägg ska avvecklas när kostnaderna för investeringarna är färdigavskrivna, dvs. år 2046 för balkonginglasningen och år 2053 för badrumsrenoveringen. I samband med att dessa avvecklas kommer de istället att läggas till i årsavgiften i form av procentuell höjning motsvarande det avvecklade beloppet.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	1 390	1 353	1 308	1 268	1 240
Resultat efter finansiella poster	306	-620	240	209	146
Resultat exklusive avskrivningar	586	-351	500	469	424
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	202	-730	276	251	114
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	197	194	115	112	159
Balansomslutning	9 357	9 195	10 243	9 787	9 811
Soliditet %	12	9	14	12	10
Likviditet exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	380	325	207	401	194
Likviditet inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	65	99	46	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	748	726	705	684	666
Driftkostnader, kr/m ²	355	778	346	335	347
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	314	355	340	312	323
Ränta, kr/m ²	52	76	48	62	64
Underhållsfond, kr/m ²	260	104	333	224	135
Lån, kr/m ²	4 022	4 095	4 157	4 219	4 282
Genomsnittsränta %	1,28	1,48	1,50	1,48	1,52



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	32 250		920 000	202 225	303 669	-619 545
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut						
Disposition enl. årsstämmobeslut					-619 545	619 545
Reservering underhållsfond				384 000	-384 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-79 612	79 612	
Nya insatser och upplåtelseavgifter						
Överföring från uppskrivningsfonden			-20 000		20 000	
Årets resultat						305 838
Vid årets slut	32 250	0	900 000	506 613	-600 264	305 838

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-295 876
Årets resultat	305 838
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-384 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	79 612
Summa	-294 426

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 294 426

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	1 390 383	1 352 799
Övriga rörelseintäkter	Not 3	387 511	361 524
Summa rörelseintäkter		1 777 894	1 714 323
Rörelsekostnader			
Driftskostnader & övriga externa kostnader	Not 4,5	-1 025 367	-1 845 083
Personalkostnader	Not 6	-74 782	-79 833
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-280 645	-268 580
Summa rörelsekostnader		-1 372 795	-2 193 495
Rörelseresultat		397 099	-479 172
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	4 752	4 752
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	5 411	2 947
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-101 424	-148 071
Summa finansiella poster		-91 261	-140 372
Resultat efter finansiella poster		305 838	-619 545
Årets resultat		305 838	-619 545



Balansräkning

Belopp i kr		2022-08-31	2021-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	6 065 345	6 260 279
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	1 311 869	1 276 921
Summa materiella anläggningstillgångar		7 377 214	7 537 199
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	49 500	49 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		49 500	49 500
Summa anläggningstillgångar		7 426 714	7 586 699
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	2 400	804
Övriga fordringar	Not 15	57	52
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	92 769	78 944
Summa kortfristiga fordringar		95 226	79 800
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	1 835 121	1 528 760
Summa kassa och bank		1 835 121	1 528 760
Summa omsättningstillgångar		1 930 347	1 608 560
Summa tillgångar		9 357 061	9 195 260



Balansräkning

Belopp i kr		2022-08-31	2021-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 250	32 250
Uppskrivningsfond		900 000	920 000
Fond för yttre underhåll		506 612	202 225
Summa bundet eget kapital		1 438 862	1 154 475
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-600 264	303 669
Årets resultat		305 838	-619 545
Summa fritt eget kapital		-294 426	-315 876
Summa eget kapital		1 144 436	838 599
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	5 232 222	6 733 388
Summa långfristiga skulder		5 232 222	6 733 388
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	2 618 422	1 259 497
Leverantörsskulder	Not 19	66 749	68 907
Skatteskulder	Not 20	1 546	5 880
Övriga skulder	Not 21	38 252	29 598
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	255 434	259 392
Summa kortfristiga skulder		2 980 402	1 623 274
Summa eget kapital och skulder		9 357 061	9 195 260



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
Standardförbättringar	Linjär	50
Fjärrvärmeinstallation	Linjär	38
Installation solceller	Linjär	25
Inventarier	Linjär	5
Installation av DUC samt avgasare	Linjär	10

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	1 323 173	1 284 603
Hyror, lokaler	14 760	14 760
Hyror, p-platser	20 160	20 520
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 442	-1 210
Elavgifter	35 732	34 126
Summa nettoomsättning	1 390 383	1 352 799

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Övriga lokalintäkter	16 200	7 650
Elabonnemangsavgift	26 532	17 688
Övriga avgifter	277 200	277 200
Balkonginglasning	48 600	48 600
Pant- och överlåtelseavgifter	6 249	5 739
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-4
Övriga rörelseintäkter	12 732	4 651
Summa övriga rörelseintäkter	387 511	361 524

Not 4 Driftskostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Underhåll	-79 612	-826 350
Reparationer	-12 984	-20 670
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-51 057	-50 097
Försäkringspremier	-21 504	-20 167
Kabel- och digital-TV samt kollektivt bredband	-77 168	-52 342
Återbäring från Riksbyggen	3 400	3 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-931	-3 111
Obligatoriska besiktningar	0	-20 625
Snö- och halkbekämpning	-17 854	-19 328
Statuskontroll	0	-13 500
Förbrukningsmaterial och -inventarier	-10 068	-12 875
Vatten	-78 283	-80 457
Fastighetsel	-39 768	-70 123
Uppvärmning	-238 983	-240 608
Sophantering och återvinning	-66 133	-70 613
Fastighetsskötsel, extra debiterat	-2 219	-21 817
Summa driftskostnader	-693 163	-1 519 384

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Förvaltningsarvode	-297 060	-290 959
Hyra inventarier & verktyg	0	-375
IT-kostnader	-3 721	-2 448
Arvode, yrkesrevisorer	-11 688	-11 313
Övriga förvaltningskostnader	-3 563	-4 577
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 146	-2 839
Representation	-2 688	-791
Medlems- och föreningsavgifter	-1 815	-1 815
Bankkostnader	-2 525	-1 975
Övriga externa kostnader	0	-8 607
Summa övriga externa kostnader	-332 204	-325 699

Not 6 Personalkostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Styrelsearvoden	-17 000	-19 000
Sammanträdesarvoden	-46 400	-48 000
Övriga kostnadsersättningar	-294	-462
Sociala kostnader	-11 088	-12 371
Summa personalkostnader	-74 782	-79 833



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

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Avskrivning Byggnader	-32 935	-32 935
Avskrivningar Standardförbättringar	-161 999	-161 999
Avskrivning Installationer	-85 712	-73 646
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-280 645	-268 580

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	4 752	4 752
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	4 752	4 752

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	5 379	2 947
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	32	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5 411	2 947

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-101 273	-147 996
Övriga räntekostnader	-151	-75
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-101 424	-148 071

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början		
Byggnader	646 748	646 748
Mark	31 752	31 752
Anslutningsavgifter	125 000	125 000
Standardförbättringar	8 505 443	8 505 443
	9 308 943	9 308 943
Avyttringar och utrangeringar		
Standardförbättringar	-119 200	0
	-119 200	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	9 189 743	9 308 943
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-572 180	-559 245
Anslutningsavgifter	-125 000	-125 000
Standardförbättringar	-3 271 484	-3 109 486
	-3 968 664	-3 793 731
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-12 935	-12 935
Årets avskrivning standardförbättringar	-161 999	-161 999
	-174 934	-174 934
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 143 598	-3 968 665
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar	920 000	940 000
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-20 000	-20 000
	900 000	920 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	5 165 345	5 340 279
Varav		
Byggnader	61 633	74 568
Mark	31 752	31 752
Standardförbättringar	5 071 960	5 233 959
Taxeringsvärden		
Bostäder	28 000 000	26 000 000
Lokaler	93 000	195 000
Totalt taxeringsvärde	28 093 000	26 195 000
<i>varav byggnader</i>	<i>16 693 000</i>	<i>13 995 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>11 400 000</i>	<i>12 200 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	83 876	83 876
Installationer	1 616 141	1 466 141
	1 700 017	1 550 017
Årets anskaffningar		
Installationer	120 660	150 000
	120 660	150 000
Utrangeringar		
Inventarier och verktyg	-52 690	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	-52 690	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 617 987	1 700 017
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-83 876	-83 876
Installationer	-339 221	-265 575
	-423 097	-349 451
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering inventarier och verktyg - gjord avskrivning	52 690	0
	52 690	0
Årets avskrivningar		
Installationer	-85 712	-73 646
	-85 712	-73 646
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-31 186	-83 876
Installationer	-424 933	-339 221
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-456 119	-423 097
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 311 869	1 276 920
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	1 311 869	1 276 920

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Andra långfristiga fordringar	49 500	49 500
Summa andra långfristiga fordringar	49 500	49 500



Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	4
Kundfordringar	2 400	800
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	2 400	804

Not 15 Övriga fordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Skattekonto	57	52
Summa övriga fordringar	57	52

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna ränteintäkter	4 122	2 133
Förutbetalda försäkringspremier	7 243	7 018
Förutbetalt förvaltningsarvode	50 240	52 699
Förutbetald elavgift	0	716
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	4 365
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31 164	12 014
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	92 769	78 944

Not 17 Kassa och bank

	2022-08-31	2021-08-31
Bankmedel	1 320 281	1 166 891
Transaktionskonto	514 839	361 869
Summa kassa och bank	1 835 121	1 528 760



Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-08-31	2021-08-31
Inteckningslån	7 850 644	7 992 885
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder	-2 472 530	-1 128 209
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-145 892	-131 288
Långfristig skuld vid årets slut	5 232 222	6 733 388

Kreditgivare	Räntesats'	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,45%	2023-03-30	1 210 850,00	0,00	27 060,00	1 183 790,00
STADSHYPOTEK	1,76%	2023-06-01	1 374 280,00	0,00	29 240,00	1 345 040,00
STADSHYPOTEK	0,94%	2024-06-30	963 629,00	0,00	9 636,00	953 993,00
STADSHYPOTEK	1,16%	2024-12-01	1 153 561,00	0,00	25 352,00	1 128 209,00
STADSHYPOTEK	1,17%	2026-04-30	1 830 000,00	0,00	40 000,00	1 790 000,00
STADSHYPOTEK	1,05%	2026-09-01	1 460 565,00	0,00	10 953,00	1 449 612,00
Summa			7 992 885,00	0,00	142 241,00	7 850 644,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 145 892 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har två lån som villkorsändras under nästa räkenskapsår varför den delen av skulden också kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 5 232 222 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

	2022-08-31	2021-08-31
Leverantörsskulder	66 749	68 907
Summa leverantörsskulder	66 749	68 907

Not 20 Skatteskulder

	2022-08-31	2021-08-31
Skatteskulder	1 546	5 880
Summa skatteskulder	1 546	5 880

Not 21 Övriga skulder

	2022-08-31	2021-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	30 496	30 496
Skuld för moms	7 740	-898
Avräkning hyror och avgifter	-60	0
Clearing	76	0
Summa övriga skulder	38 252	29 598

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna sociala avgifter	10 983	12 060
Upplupna räntekostnader	11 588	13 669
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	994	1 781
Upplupna elkostnader	6 589	3 655
Upplupna vattenavgifter	7 697	13 444
Upplupna värmekostnader	12 074	13 304
Upplupna styrelsearvoden	62 400	64 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	143 109	137 479
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	255 434	259 392

Ställda säkerheter	2022-08-31	2021-08-31
Fastighetsinteckning	8 615 000	8 615 000





Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Carina Lindblom

Johan Lundbäck

Peter Milton

Susanne Pettersson

Margaretha Bjerker

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Franz Lindström, aukt. revisor Ernst & Young AB

Ingemar Ernstsson, förtroendevald revisor





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Kalmarhus nr 5 org.nr 732400-2133

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Kalmarhus nr 5 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen Brf Kalmarhus nr 5 för år 2021-09-01 - 2022-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorers 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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

Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Ingemar Ernstsson
Förtroendevald revisor



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, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

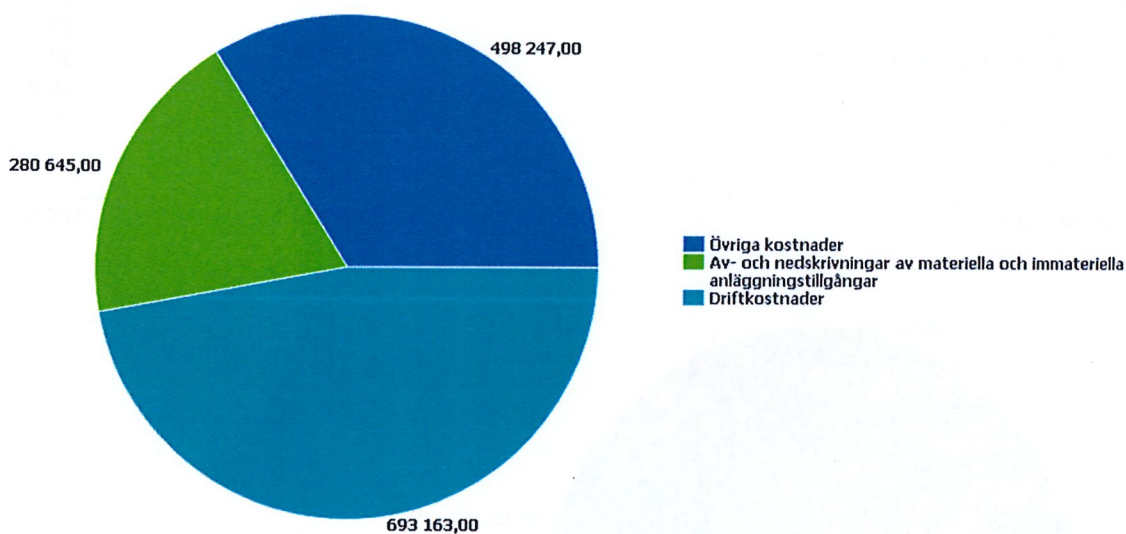
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

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

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

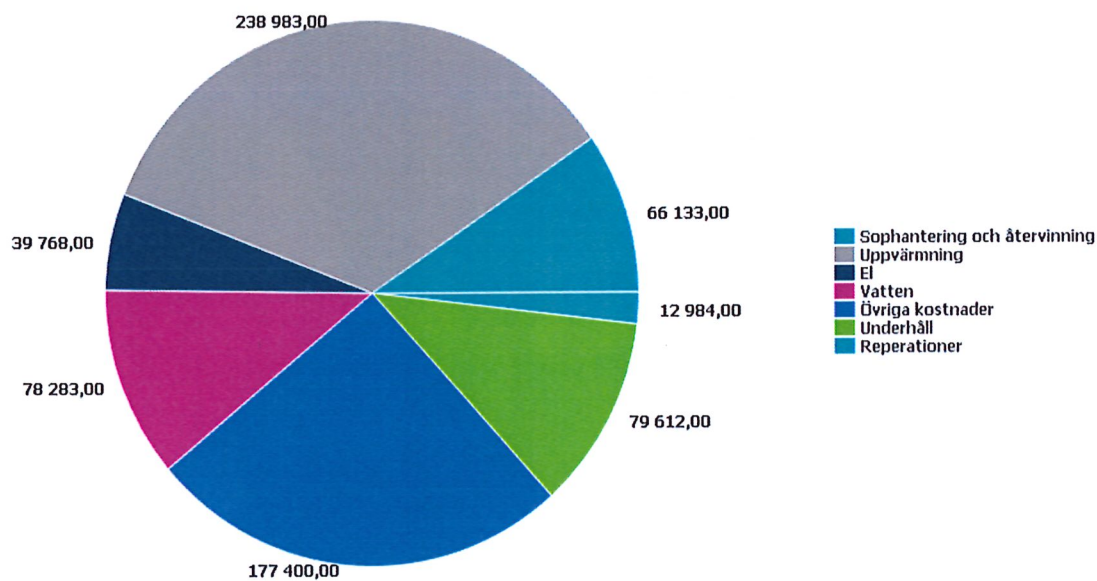
Nyckeltal

Belopp i SEK	2022-08-31	2021-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	693 163	1 519 384
Övriga externa kostnader	332 204	325 699
Personalkostnader	74 782	79 833
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	280 645	268 580
Finansiella poster	91 261	140 372
Summa kostnader	1 472 056	2 333 867



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2021/2022	2020/2021
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	2 219	21 817
Rabatt/återbäring från RB	-3 400	-3 300
Systematiskt brandskyddsarbete	931	3 111
Obligatoriska besiktningkostnader	0	20 625
Statuskontroll	0	13 500
Snö- och halkbekämpning	17 854	19 328
Rep bostäder utg för köpta tj	2 125	5 959
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	7 053	8 176
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	3 806	688
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	0	5 847
UH installationer utg för köpta tj	79 612	0
UH installationer utg för köpta tj Värme	0	795 100
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	0	31 250
Fastighetsel	39 768	70 123
Uppvärmning	238 983	240 608
Vatten	78 283	80 457
Sophämtning	66 133	70 613
Fastighetsförsäkring	21 504	20 167
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	77 168	52 342
Fastighetsskatt	51 057	50 097
Förbrukningsinventarier	0	4 050
Förbrukningsmaterial	10 068	8 825
Summa driftkostnader	693 163	1 519 384





RBF Kalmarhus nr 5

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Kalmarhus nr 5 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



Verifikat

Transaktion 09222115557482790018

Dokument

Komplett årsredovisning 2021-2022, 211005
Huvuddokument
36 sidor
Startades 2022-12-05 07:45:15 CET (+0100) av Anni
Elbrink (AE)
Färdigställt 2022-12-07 14:22:09 CET (+0100)

Initierare

Anni Elbrink (AE)
Riksbyggen
anni.elbrink@riksbyggen.se

Signerande parter

Carina Lindblom (CL)
lindblomcarina@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Gudrun Carina Lindblom"
Signerade 2022-12-06 11:28:27 CET (+0100)

Peter Milton (PM)
pagmilton@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PETER MILTON"
Signerade 2022-12-05 14:04:04 CET (+0100)

Margaretha Bjerker (MB)
m.bjerker@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anna Margaretha Bjerker"
Signerade 2022-12-06 09:44:24 CET (+0100)

Johan Lundbäck (JL)
johan_lundback@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN LUNDBÄCK"
Signerade 2022-12-05 10:57:34 CET (+0100)

Susanne Pettersson (SP)
Susanne.Pettersson@riksbyggen.se

Ingemar Ernstsson (IE)
ingemar.ernstsson@outlook.com



Verifikat

Transaktion 09222115557482790018



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Susanne Eva Jenny Pettersson"
Signerade 2022-12-05 13:41:34 CET (+0100)*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl
Edvin Ingemar Ernstsson"
Signerade 2022-12-07 08:43:10 CET (+0100)*

Franz Lindström (FL)
franz.lindstrom@se.ey.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Franz Robert Nicholas Lindström"
Signerade 2022-12-07 14:22:09 CET (+0100)*

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

