

Årsredovisning

2022-09-01 – 2023-08-31

RBF Kalmarhus nr 2
Org nr: 732400-2018





Innehållsförteckning

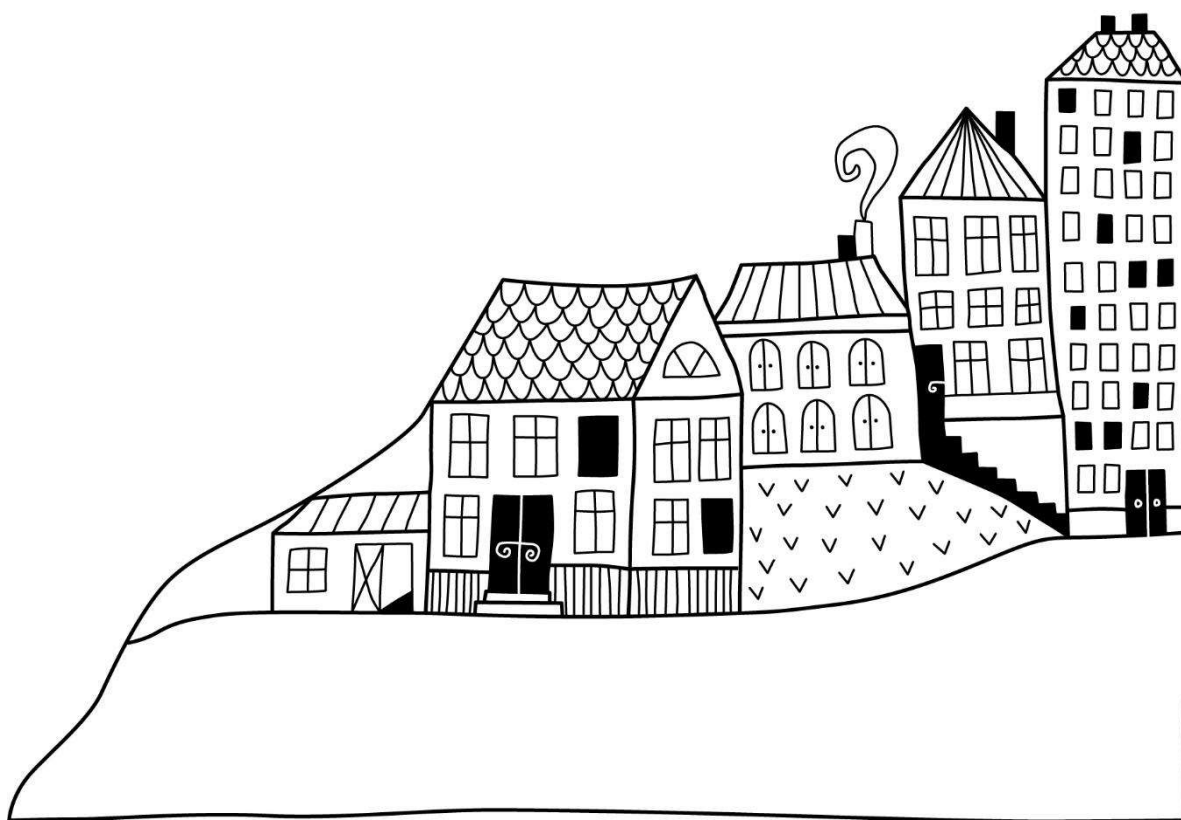
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Kalmarhus nr 2 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-09-01 till 2023-08-31

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, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen ska i sin verksamhet främja de kooperativa principerna såsom de kommer till uttryck i stadgarna och verka för en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-06-27. Nuvarande stadgar registrerades 2018-04-11.

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Årets resultat visar på ett överskott med 44 652 kr innan avsättning gjorts till föreningens underhållsfond. Resultatet efter fondförändringen ger ett överskott på 4 868 kr, vilket är något bättre än föregående år.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat något jämfört med föregående år. Räntekostnaderna har minskat tack vare löpande amortering och att man har haft lånen bundna till låg ränta.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 175% till 97 %.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 583 % till 180 %. Föreningen löser i september kommande verksamhetsår ett av sina lån som omsätts i september, varav likviditeten sjunker.

I resultatet ingår avskrivningar med 70 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 104 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Siken 1 i Kalmar kommun. På fastigheten finns en byggnad med 18 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1945. Fastighetens adress är Lagmansgatan 2 A-C och Lindölundsgatan 19 i Kalmar.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	8
2 rum och kök	5
3 rum och kök	5

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	2
Antal p-platser	11

Total tomtarea 1 194 m²

Total bostadsarea 936 m²

Total lokalarea 67 m²

Årets taxeringsvärde 15 859 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 15 859 000 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
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Fjärrvärme- och elleverans	Kalmar Energi
Digital-TV	Telia
Bredband	Telenor



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 14 tkr och planerat underhåll för 130 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades i maj 2023 och visar på ett underhållsbehov på 12 056 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 402 tkr och en rekommenderad fondavsättning med 344 tkr. (368 kr/m²) Avsättning till föreningens underhållsfond sker i årets bokslut med 170 tkr (182 kr/m²) i enlighet med budgeterad avsättning. Vid verksamhetsårets slut uppgår underhållsfonden till 1 774 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Miljöhus	1982	
Fasadputsning	1984	
Balkongrenovering	1984	
Stambyte, badrumsrenovering	1994	Invändig totalrenovering av lägenheter
Fönsterbyte	1994	
Skärmtak över entréer	2011	
Takrenovering	2011	
Bredbandsinstallation	2006	
Byte låssystem	2020	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Belysning	130 216

Planerat underhåll

	År
Fasader	2027 (Ej beslutat)
Lägenhetsdörrar	2028 (Ej beslutat)
Fönster	2028 (Ej beslutat)

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gunilla Gustafsson	Ordförande	2025
Bo Fransson	Vice ordförande	2024
Therése Åstedt	Sekreterare	2025
Roy Ejengard	Ledamot	2024
Stefan Johansson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Olle Österberg	Suppleant	2025
Patrik Glad	Suppleant	2024
Marie Andersson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Franz Lindström	Auktoriserad revisor	2024
Bengt Karlsson	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maria Svensson	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Barbro Fransson	2024
Emil Karlsson	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 26 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 25 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2022-10-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 6,0 % från och med 2023-09-01.

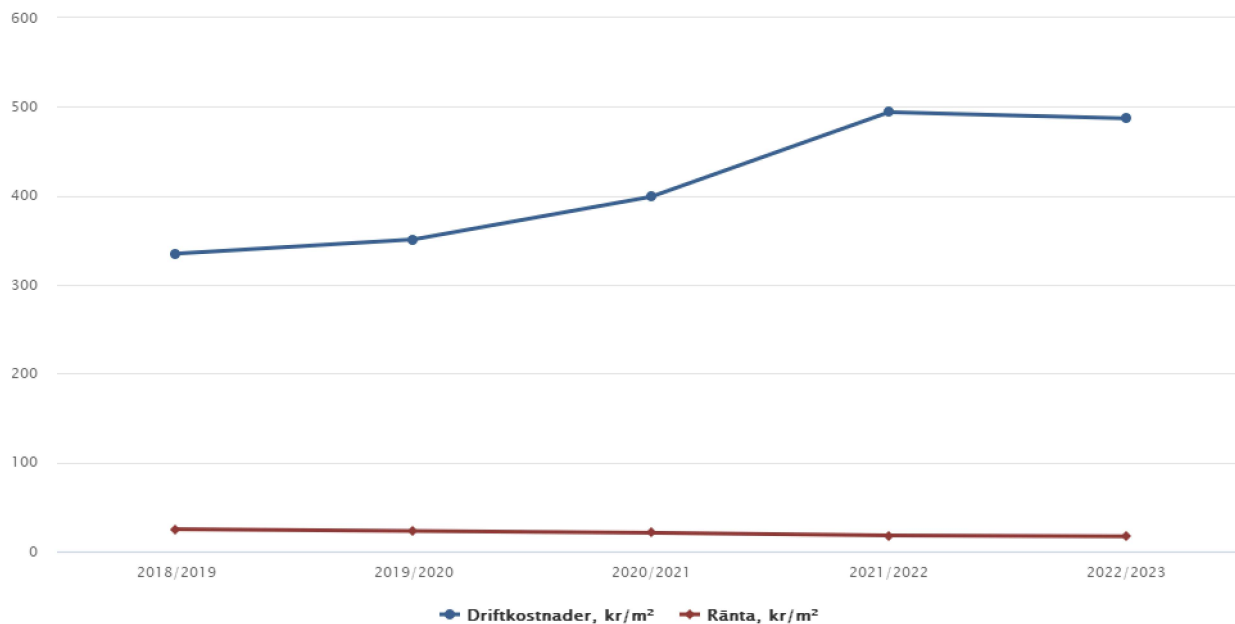
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 826 kr/m²/år.

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

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Styrelsen arbetar för att göra bra miljöval, som skall ge trivsamt boendemiljö och positiva effekter för medlemmarna. Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar. Lagstadgad energideklaration utfördes 2020.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	812	774	775	758	760
Resultat efter finansiella poster	45	27	133	121	118
Årets resultat	45	27	133	121	118
Resultat exklusive avskrivningar	104	97	202	206	208
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-66	-58	55	66	68
Balansomslutning	5 286	5 176	5 207	5 149	5 101
Soliditet %	66	66	65	64	62
Likviditet exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	180	583	596	537	483
Likviditet inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	97	175	193	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	826	804	803	795	795
Driftkostnader, kr/m²	487	494	399	351	335
Ränta, kr/m²	17	18	21	23	25
Underhållsfond, kr/m²	1 814	1 774	1 737	1 586	1 494
Lån, kr/m²	1 503	1 575	1 647	1 718	1 790

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	15 217	1 378 223	1 734 542	275 155	26 931
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				26 931	–26 931
Reservering underhållsfond			170 000	–170 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			–130 216	130 216	
Årets resultat					44 652
Vid årets slut	15 217	1 378 223	1 774 326	262 302	44 652

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	302 086
Årets resultat	44 652
Årets fondavsättning enligt stadgarna	–170 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	130 216
Summa	306 954

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	0
Att balansera i ny räkning i kr	306 954

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	812 012	774 124
Övriga rörelseintäkter	Not 3	22 542	15 110
Summa rörelseintäkter		834 554	789 234
Rörelsekostnader			
Driftskostnader & Övriga externa kostnader	Not 4,5	-642 653	-600 068
Personalkostnader	Not 6	-88 142	-82 264
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-69 638	-69 638
Summa rörelsekostnader		-800 434	-751 970
Rörelseresultat		34 120	37 264
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	600	2 880
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	26 676	4 750
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-16 744	-17 963
Summa finansiella poster		10 532	-10 333
Resultat efter finansiella poster		44 652	26 931
Årets resultat		44 652	26 931



Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	3 467 183	3 536 822
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 467 183	3 536 822
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	30 000	30 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		30 000	30 000
Summa anläggningstillgångar		3 497 183	3 566 822
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 14	8 633	9 149
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	31 447	18 144
Summa kortfristiga fordringar		40 080	27 293
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 748 708	1 582 231
Summa kassa och bank		1 748 708	1 582 231
Summa omsättningstillgångar		1 788 788	1 609 524
Summa tillgångar		5 285 971	5 176 346



Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 393 440	1 393 440
Fond för yttre underhåll		1 774 326	1 734 542
Summa bundet eget kapital		3 167 766	3 127 982
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		262 302	275 155
Årets resultat		44 652	26 931
Summa fritt eget kapital		306 954	302 086
Summa eget kapital		3 474 720	3 430 068
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	0	825 190
Summa långfristiga skulder		0	825 190
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	1 470 346	715 156
Leverantörsskulder		13 951	15 445
Skatteskulder	Not 18	603	0
Övriga skulder	Not 19	79 508	83 335
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	246 843	107 152
Summa kortfristiga skulder		1 811 251	921 088
Summa eget kapital och skulder		5 285 971	5 176 346



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. Räkna 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
Fasad- och balkongrenovering	Linjär	37
Invändig totalrenovering	Linjär	83
Maskiner och inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Årsavgifter, bostäder	773 496	752 772
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	0	-6 248
Hyrer, lokaler	12 416	11 700
Hyrer, p-platser	26 250	19 500
Hyrer- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-3 600
Hyrer- och avgiftsbortfall, p-platser	-150	0
Summa nettoomsättning	812 012	774 124

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Övriga avgifter	350	0
Övriga ersättningar	10 197	9 666
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-4
Erhållna statliga bidrag	11 460	0
Övriga rörelseintäkter	540	5 448
Summa övriga rörelseintäkter	22 542	15 110

Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Underhåll	-130 216	-119 000
Reparationer	-13 725	-25 133
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-29 192	-27 932
Försäkringspremier	-12 409	-11 373
Kabel- och digital-TV	-13 452	-13 452
Återbäring från Riksbyggen	1 000	1 100
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-7 060
Bevakningskostnader	-825	0
Snö- och halkbekämpning	-12 113	-9 708
Förbrukningsinventarier/material	-6 252	-17 377
Vatten	-54 647	-54 413
Fastighetsel	-56 522	-43 555
Uppvärmning	-114 035	-116 902
Sophantering och återvinning	-30 844	-28 469
Förvaltningsarvode extra	-3 488	-10 196
Summa driftskostnader	-476 720	-483 469

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Förvaltningsarvode	-91 071	-88 569
Arvode, yrkesrevisorer	-13 063	-11 563
Övriga förvaltningskostnader	-5 455	-2 953
Kreditupplysningar	-197	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-1 838	-8 880
Trycksaker	-1 625	-1 500
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-45
Medlems- och föreningsavgifter	-810	-990
Konsultarvoden	-49 875	0
Bankkostnader	-2 000	-2 100
Summa övriga externa kostnader	-165 933	-116 599

Not 6 Personalkostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Lön till kollektivanställda	-26 800	-26 576
Styrelsearvoden	-9 250	-9 500
Sammanträdesarvoden	-10 200	-9 900
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-31 000	-28 500
Pensionskostnader	-200	-200
Sociala kostnader	-10 692	-7 588
Summa personalkostnader	-88 142	-82 264

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

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-69 638	-69 638
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-69 638	-69 638

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	600	2 880
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	600	2 880

Ränteintäkter från garantikapitalbevis i Riksbyggen

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	2 416	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	24 091	4 739
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	28	11
Övriga ränteintäkter	141	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	26 676	4 750

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-16 744	-17 963
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-16 744	-17 963



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Byggnader	342 104	342 104
Mark	20 196	20 196
Standardförbättringar	6 587 800	6 587 800
	6 950 100	6 950 100
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	6 950 100	6 950 100
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-342 104	-342 104
Standardförbättringar	-3 071 173	-3 001 535
	-3 413 277	-3 343 639
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning Standardförbättringar	-69 638	-69 638
	-69 638	-69 638
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 482 917	-3 413 277
Restvärde enligt plan vid årets slut	3 467 184	3 536 822
Varav		
Mark	20 196	20 196
Standardförbättringar	3 446 988	3 516 626
Taxeringsvärden		
Bostäder	15 800 000	15 800 000
Lokaler	59 000	59 000
Totalt taxeringsvärde	15 859 000	15 859 000
<i>varav byggnader</i>	<i>9 859 000</i>	<i>9 859 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 000 000</i>	<i>6 000 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	61 188	61 188
Anslutningsavgifter	62 678	62 678
	123 886	123 886
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	123 886	123 886
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-61 188	-61 188
Anslutningsavgifter	-62 678	-62 678
	-123 886	-123 886
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Andra långfristiga fordringar	30 000	30 000
Summa andra långfristiga fordringar	30 000	30 000

60 st garantikapitalbevis á 500 kr/st i intresseförening

Not 14 Övriga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Skattefordringar	0	657
Skattekonto	8 633	8 492
Summa övriga fordringar	8 633	9 149

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	19 488	3 522
Förutbetalda försäkringspremier	4 290	3 830
Förutbetalt förvaltningsarvode	7 669	7 429
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	3 363
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31 447	18 144



Not 16 Kassa och bank

	2023-08-31	2022-08-31
Bankmedel	1 225 563	1 217 438
Transaktionskonto	523 144	364 793
Summa kassa och bank	1 748 708	1 582 231

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-08-31	2022-08-31
Inteckningslån	1 470 346	1 540 346
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-815 190	-645 156
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-655 156	-70 000
Långfristig skuld vid årets slut	0	825 190

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,20%	2023-09-30	625 156,00	0,00	20 000,00	605 156,00
STADSHYPOTEK	1,13%	2024-01-30	548 264,00	0,00	20 000,00	528 264,00
STADSHYPOTEK	0,94%	2024-06-01	366 926,00	0,00	30 000,00	336 926,00
Summa			1 540 346,00	0,00	70 000,00	1 470 346,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 655 156 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 815 190 kr till betalning kommande verksamhetsår. Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 2 lån om 815 190 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 18 Skatteskulder

	2023-08-31	2022-08-31
Skatteskulder	603	0
Summa skatteskulder	603	0

Not 19 Övriga skulder

	2023-08-31	2022-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	78 033	81 859
Skuld sociala avgifter och skatter	1 475	1 476
Summa övriga skulder	79 508	83 335

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna löner	6 988	6 988
Upplupna sociala avgifter	4 584	4 420
Upplupna räntekostnader	2 393	2 513
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	130 216	0
Upplupna elkostnader	3 965	4 632
Upplupna vattenavgifter	2 993	4 737
Upplupna värmekostnader	5 500	5 215
Upplupna styrelsearvoden	19 450	19 400
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	70 754	59 247
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	246 843	107 152

Not 21 Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckning	6 752 000	6 752 000

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Kalmar, datum enligt digital signering

Gunilla Gustafsson

Bo Fransson

Therése Åstedt

Roy Ejengard

Stefan Johansson

Kalmar, datum enligt digital signering

Franz Lindström
Auktoriserad revisor, Ernst & Young AB

Bengt Karlsson
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Kalmarhus nr 2 org.nr 732800-1164

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Kalmarhus nr 2 för år 2022-09-01 – 2023-08-31.

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 2023 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 utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

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

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

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

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

De Förtroendevalda revisorernas ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen Brf Kalmarhus nr 2 för år 2022-09-01 – 2023-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändå målsenliga 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, datum enligt digital signering.

Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Bengt Karlsson
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 planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

Nyckeltal

Belopp i SEK	2023-08-31	2022-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	476 720	483 469
Övriga externa kostnader	165 933	116 599
Personalkostnader	88 142	82 264
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	69 638	69 638
Finansiella poster	-10 532	10 333
Summa kostnader	789 902	762 303

Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2022	2021
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	3 488	1 196
Rabatt/återbäring från RB	-1 000	-1 100
Systematiskt brandskyddsarbete	0	7 060
Bevakningskostnader	825	0
Snö- och halkbekämpning	12 113	9 708
Rep utgift mtrl inköp markytor	1 305	758
Rep gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	2 450
Rep installationer utg för köpta tj	0	10 702
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	0	4 344
Rep install utg för köpta tj Värme	0	3 463
Rep install utg för köpta tj Ventilation	10 972	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	1 447	1 842
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	1 575
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	96 000
UH installationer utg för köpta tj	130 216	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	23 000
Fastighetsel	56 522	43 555
Uppvärmning	114 035	116 902
Vatten	54 647	54 413
Sophämtning	30 844	28 469
Fastighetsförsäkring	12 409	11 373
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	13 452	13 452
Extradebiteringar teknisk förvaltning	0	9 000
Fastighetsskatt	29 192	27 932
Förbrukningsinventarier	0	9 990
Förbrukningsmaterial	6 252	7 387
Summa driftkostnader	476 720	483 469



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2023-08-31	2022-08-31
BOA	936 kr/kvm	936 kr/kvm
Belopp i kr	2022	2021
Bevakningskostnader	1	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	14	14
Extradebiteringar teknisk förvaltning	0	10
Fastighetsel	60	47
Fastighetsförsäkring	13	12
Fastighetsskatt	31	30
Förbrukningsinventarier	0	11
Förbrukningsmaterial	7	8
Inre skötsel/städ extra	0	0
Rabatt/återbäring från RB	-1	-1
Rep bostäder utg för köpta tj	0	0
Rep gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	3
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	2
Rep install utg för köpta tj Hissar	0	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	2	2
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	0	5
Rep install utg för köpta tj Ventilation	12	0
Rep install utg för köpta tj Värme	0	4
Rep installationer utg för köpta tj	0	11
Rep markytor utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	0	0
Rep utgift mtrl inköp markytor	1	1
Snö- och halkbekämpning	13	10
Sophämtning	33	30
Statuskontroll	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	0	8
Trädgårdsskötsel extra debiterat	0	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	103
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	0
UH huskropp utg för köpta tj	0	0
UH installationer utg för köpta tj	139	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	25
Uppvärmning	122	125
Vatten	58	58
Vattenskador	0	0
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	4	1
Övriga kostnader för transportmedel	0	0
Övriga Reparationer	0	0
Summa driftkostnader	509,32	516,53

RBF Kalmarhus nr 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Kalmarhus nr 2 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 09222115557505048737

Dokument

Årsredovisning 230831 Brf Kalmarhus nr 2
Huvuddokument
30 sidor
Startades 2023-11-20 09:31:36 CET (+0100) av Marie
Andersson (MA)
Färdigställt 2023-12-05 16:55:49 CET (+0100)

Initierare

Marie Andersson (MA)
Riksbyggen
marie.x.andersson@riksbyggen.se

Signerare

Bo Fransson (BF)
bbfn@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bo
Holger Fransson"
Signerade 2023-11-20 11:21:17 CET (+0100)

Gunilla Gustafsson (GG)
gunilla_gustavsson@bredband.net



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GUNILLA GUSTAFSSON"
Signerade 2023-11-26 19:58:31 CET (+0100)

Roy Ejengard (RE)
ejengard@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ROY
EJENGARD"
Signerade 2023-11-20 17:10:15 CET (+0100)

Therese Åstedt (TÅ)
therese.astedt@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"THERÉSE ÅSTEDT"
Signerade 2023-11-25 14:24:08 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557505048737

Stefan Johansson (SJ)

Stefan.Johansson2@riksbyggen.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl
Göran Stefan Johansson"*

Signerade 2023-11-20 09:55:52 CET (+0100)

Bengt Karlsson (BK)

karlsson.johannesdal@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BENGT KARLSSON"*

Signerade 2023-11-27 10:54:21 CET (+0100)

Franz Lindström (FL)

franz.lindstrom@se.ey.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Franz Robert Nicholas Lindström"*

Signerade 2023-12-05 16:55:49 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>

