

Årsredovisning

2022-09-01 – 2023-08-31

RBF Kalmarhus nr 3
Org nr: 7324001929



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Kalmarhus nr 3 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 om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Årets resultat visar ett överskott med 70 818 kr innan avsättningen till föreningens underhållsfond och innan ianspråkstagande av underhållsfonden medel skett. Resultatet efter fondförändringar ger ett underskott på 154 532 kr. Det beror främst på att föreningen gjort några större underhåll under detta verksamhetsår. Driftkostnaden i föreningen är högre jämfört med förra året. Räntorna håller en fortsatt låg nivå och man har fått räntintäkter under året.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 279% till 120%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 279% till 270%.

I resultatet ingår avskrivningar med 156 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 226 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Svärdsiljan 12, i Kalmar Kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 36 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1945/1946. Fastigheternas adress är Stensbergsvägen 40 och Bragegatan 29 i Kalmar.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	12
2 rum och kök	18
3 rum och kök	6

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	21
Antal lokaler	4

Total tomtarea 3 971 m²

Total bostadsarea 1 608 m²

Total lokalarea 69 m²

Årets taxeringsvärde 26 656 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 26 656 000 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 Riksbyggens 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. Medlemsvinsten är summa av återbäringen och utdelningen.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Com Hem	Kabel - TV
Kalmar Energi	Fjärrvärme- och elleverans
Brandab	Översyn av Brandskyddsutrustning
Brf HSB Svärdsiljan	Reparation/underhåll av staket

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 23 tkr och planerat underhåll för 296 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i maj 2023 och visar på ett underhållsbehov på 6 321 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 632 tkr (393 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 521 tkr (324 kr/m²). Enligt underhållsplanen på 30 år har föreningen ett uppskattat underhållsbehov på 17 423 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fasadrenovering	1978
Fjärrvärmeinstallation	1980
Vattenledningsrenovering	1991
Stambyte, badrumsrenovering, byte elledningar	2000
Dränering och markarbete	2005
Fönsterrenovering	2009
Entétak, renovering yttertak	2012
Byte värmekulvert	2015
Trapphus renovering och lägenhetsdörrar	2019
Fasad tvätt	2020

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Målning av källarna	189 000 kr
Installationer, el källarna	106 650 kr

Planerat underhåll	År	Kommentar
Tvättstugeutrustning	2024	Ej beslutat
Låscylindrar	2024	Ej beslutat
Fönster	2025	Ej beslutat
Fasadplåt, takmålning, vindskivor.	2025	Ej beslutat
Värmesystem	2027	Ej beslutat

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tina Vilhelmsson	Ordförande	2024
Linda Ericsson	Sekreterare	2024
Henrik Magnusson	Vice ordförande	2025
Mats Sandermo	Ledamot	2025
Cecilia Palacio	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lena Robertson	Suppleant	2024
Nils Löfgren	Suppleant	2024
Stefan Johansson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Franz Lindström	Auktoriserad revisor Ernst & Young AB Förtroendevald	2024
Otto Paulrud	revisor	2024

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 54 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 57 personer.

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

De har även tillägg för stam och badrumsrenovering som uppgår till 475 kr per lägenhet och månad.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2023-09-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 777 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Styrelsen har som målsättning att göra bra miljöval, som skall ge en trivsam boendemiljö och positiva effekter för medlemmarna. Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning. Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

Lagstadgad energideklARATION utfördes 2019.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	1 298	1 260	1 267	1 268	1 234
Resultat efter finansiella poster	71	300	309	309	-1 083
Resultat exklusive avskrivningar	226	459	477	476	-916
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-295	129	147	166	-1 216
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	311	197	197	185	179
Balansomslutning	4 941	5 055	5 088	5 079	4 976
Soliditet %	23	21	15	0	3
Likviditet % exkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	270	279	197	167	124
Likviditet % inkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	120	279	31	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	777	756	756	754	734
Driftkostnader, kr/m ²	571	390	384	380	1 241
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	395	353	352	332	370
Ränta, kr/m ²	32	34	38	40	44
Underhållsfond, kr/m ²	691	537	359	137	0
Lån, kr/m ²	2 117	2 245	2 245	2 426	2 674
Genomsnittsränta %	1,46	1,46	1,53	1,53	1,60

1 400

1 200

1 000

800

600

400

200

0

2018/2019

2019/2020

2020/2021

2021/2022

2022/2023

Driftkostnader, kr/m² Driftkostnader exkl underhåll, kr/m² Ränta, kr/m²

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	29 750	0	0	901 212	-166 839	299 692
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				32 854	-32 854	
Disposition enl. årsstämmobeslut					299 692	-299 692
Reservering underhållsfond				521 000	-521 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-295 650	295 650	
Årets resultat						70 818
Vid årets slut	29 750	0	0	1 159 415	-125 350	70 818

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	100 000
Årets resultat	70 818
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-521 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	295 650
Summa	-54 533

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 54 533**

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	1 298 379	1 260 300
Övriga rörelseintäkter	Not 3	243 093	217 380
Summa rörelseintäkter		1 541 472	1 477 680
Rörelsekostnader			
Driftskostnader & Övriga externa kostnader	Not 4,5	-1 237 806	-925 449
Personalkostnader	Not 6	-42 795	-43 452
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-155 577	-158 981
Övriga rörelsekostnader		0	-1 559
Summa rörelsekostnader		-1 436 177	-1 129 441
Rörelseresultat		105 295	348 238
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 120	5 376
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	17 726	3 214
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-53 323	-57 137
Summa finansiella poster		-34 477	-48 546
Resultat efter finansiella poster		70 818	299 692
Årets resultat		70 818	299 692

Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	3 613 505	3 769 082
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 613 505	3 769 082
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	56 000	56 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		56 000	56 000
Summa anläggningstillgångar		3 669 505	3 825 082
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	–300	–300
Övriga fordringar	Not 15	7 122	7 009
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	24 298	10 578
Summa kortfristiga fordringar		31 120	17 287
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	1 240 069	1 212 690
Summa kassa och bank		1 240 069	1 212 690
Summa omsättningstillgångar		1 271 188	1 229 978
Summa tillgångar		4 940 693	5 055 060

Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 750	29 750
Fond för yttre underhåll		1 159 416	901 212
Summa bundet eget kapital		1 189 166	930 962
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-125 350	-166 839
Årets resultat		70 818	299 692
Summa fritt eget kapital		-54 533	132 854
Summa eget kapital		1 134 633	1 063 815
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	2 748 784	3 549 944
Summa långfristiga skulder		2 748 784	3 549 944
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	801 160	214 124
Leverantörsskulder	Not 19	18 596	16 403
Skatteskulder	Not 20	2 489	0
Övriga skulder	Not 21	60 463	62 115
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	174 568	148 658
Summa kortfristiga skulder		1 057 276	441 300
Summa eget kapital och skulder		4 940 693	5 055 060

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
Vattenledningsrenovering	Linjär	30
Byggnader	Linjär	47
Balkonginglasning	Linjär	50
Stambyte, badrumsrenovering, byte elledningar	Linjär	50
Entrétag, renovering yttertak	Linjär	40

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	1 249 182	1 215 720
Hyror, lokaler	13 452	13 452
Hyror, p-platser	37 800	38 250
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 055	-6 672
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-450
Summa nettoomsättning	1 298 379	1 260 300

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Kabel-tv-avgifter	12 420	0
Pant & överlåtelseavgift	5 567	9 314
Andrahandsavgift	964	0
Öresutjämning	-4	-3
Erhållna statliga bidrag	15 558	0
Övriga intäkter	208 108	207 700
Påminnelseavgift	480	369
Summa övriga rörelseintäkter	243 093	217 380

Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Underhåll	-295 650	-63 162
Reparationer	-23 390	-24 629
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-57 764	-55 244
Försäkringspremier	-21 320	-19 473
Kabel- och digital-TV	-50 487	-35 755
Pcb/Radonsanering	0	-10 195
Återbäring från Riksbyggen	2 500	3 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-777	-480
Snö- och halkbekämpning	-30 517	-18 704
Drift och förbrukning, övrigt	-15 350	0
Förbrukningsinventarier	-3 399	-1 463
Vatten	-102 826	-92 447
Fastighetsel	-73 778	-51 366
Uppvärmning	-235 200	-238 713
Sophantering och återvinning	-49 126	-43 932
Förvaltningsarvode extra	-1 167	-2 250
Summa driftskostnader	-958 252	-654 512

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Förvaltningsarvode RB	-247 830	-241 167
Arvode, yrkesrevisorer	-13 063	-11 688
Övriga förvaltningskostnader	-6 719	-4 516
Kreditupplysningar	-27	-156
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 295	-9 331
Medlems- och föreningsavgifter	-1 620	-1 980
Bankkostnader	-2 000	-2 100
Summa övriga externa kostnader	-279 554	-270 937

Not 6 Personalkostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Styrelsearvoden	-20 000	-21 000
Sammanträdesarvoden	-14 000	-13 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-500	-500
Sociala kostnader	-8 295	-8 452
Summa personalkostnader	-42 795	-43 452

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

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Avskrivning Byggnader	0	-3 404
Avskrivningar tillkommande utgifter	-155 577	-155 577
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-155 577	-158 981

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	1 120	5 376
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 120	5 376

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Ränteintäkter från Swedbank	2 917	0
Ränteintäkter från SBAB	14 650	3 197
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	15	18
Övriga ränteintäkter	144	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	17 726	3 214

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-53 323	-57 137
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-53 323	-57 137

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Byggnader	558 212	558 212
Mark	29 988	29 988
Standardförbättringar	7 904 694	7 904 694
Markanläggning	9 793	9 793
	8 502 687	8 502 687
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	8 502 687	8 502 687

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-558 212	-554 807
Standardförbättringar	-4 165 600	-4 010 023
Markanläggningar	-9 793	-9 793
	-4 733 605	-4 574 623

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	0	-11 731
Årets avskrivning standardförbättringar	-155 577	-155 577
	-155 577	-167 308

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-4 889 182	-4 741 931
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	0	0
Mark	29 988	29 988
Standardförbättringar	3 583 517	3 739 094

Taxeringsvärden

Bostäder	26 600 000	26 600 000
Lokaler	56 000	56 000

Totalt taxeringsvärde

	26 656 000	26 656 000
<i>varav byggnader</i>	<i>16 256 000</i>	<i>16 256 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>10 400 000</i>	<i>10 400 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Maskiner	239 196	239 196
Inventarier och verktyg	0	0
	239 196	239 196
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	239 196	239 196
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	-239 196	-239 196
Inventarier och verktyg	0	0
	-239 196	-239 196
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Maskiner	0	0

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2023-08-31	2022-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	56 000	56 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	56 000	56 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	-300	-300
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-300	-300

Not 15 Övriga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Skattefordringar	0	31
Skattekonto	7 122	6 978
Summa övriga fordringar	7 122	7 009

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	12 251	2 616
Förutbetalda försäkringspremier	5 792	5 002
Förutbetald kabel-tv-avgift	6 255	2 960
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 298	10 578

Not 17 Kassa och bank

	2023-08-31	2022-08-31
Bankmedel	801 819	796 503
Transaktionskonto	438 250	416 188
Summa kassa och bank	1 240 069	1 212 690

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-08-31	2022-08-31
Inteckningslån	3 549 944	3 764 068
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-214 124	-214 124
Kortfristig skuld på långfristiga skulder till kreditinstitut 2023/2024	-587 036	0
Långfristig skuld vid årets slut	2 748 784	3 549 944

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,57%	2023-09-01	863 284,00	0,00	138 124,00	725 160,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2025-09-01	750 000,00	0,00	20 000,00	730 000,00
STADSHYPOTEK	1,53%	2026-12-01	2 150 784,00	0,00	56 000,00	2 094 784,00
Summa			3 764 068,00	0,00	214 124,00	3 549 944,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 214 124 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har ett lån som ska villkorsändras under nästa räkenskapsår varför den delen av skulden också ska betraktas som kortfristig skuld.

Not 19 Leverantörsskulder

	2023-08-31	2022-08-31
Leverantörsskulder	18 596	16 403
Summa leverantörsskulder	18 596	16 403

Not 20 Skatteskulder

	2023-08-31	2022-08-31
Skatteskulder	2 489	0
Summa skatteskulder	2 489	0

Not 21 Övriga skulder

	2023-08-31	2022-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	59 065	60 150
Skuld sociala avgifter och skatter	1 398	1 240
Clearing	0	725
Summa övriga skulder	60 463	62 115

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna räntekostnader	8 639	9 181
Upplupna elkostnader	4 620	5 785
Upplupna vattenavgifter	11 604	7 517
Upplupna värmekostnader	11 605	11 123
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	138 100	115 053
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	174 568	148 658

Not Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckningar	7 217 900	7 217 900

Styrelsens underskrifter

Kalmar 2023-11-23

Ort och datum



Tina Vilhelmsson



Linda Ericsson



Henrik Magnusson

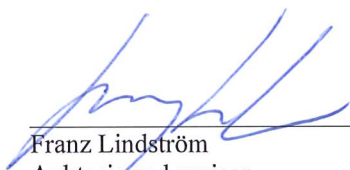


Mats Sandermo



Cecilia Palacio

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 december 2023



Franz Lindström
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB



Otto Paulrud
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Kalmarhus 3 org.nr 732400-1929

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Kalmarhus 3 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 3 för år 2022-09-01 – 2023-08-31 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 *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Kalmar den 27 december 2023

Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Otto Paulrud
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, arvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Arsavgift

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

Arsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

Nyckeltal

Belopp i SEK	2023-08-31	2022-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	958 252	654 512
Övriga externa kostnader	279 554	270 937
Personalkostnader	42 795	43 452
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	155 577	158 981
Övriga rörelsekostnader	0	1 559
Finansiella poster	34 477	48 546
Summa kostnader	1 470 654	1 177 987



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2022	2021
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	1 167	0
Pcb/radon	0	10 195
Rabatt/återbäring från RB	-2 500	-3 300
Systematiskt brandskyddsarbete	777	480
Snö- och halkbekämpning	30 517	18 704
Rep gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	1 119	853
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	0	3 353
Rep install utg för köpta tj Värme	4 636	5 016
Rep install utg för köpta tj Ventilation	1 238	2 126
Rep install utg för köpta tj El	0	10 946
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	1 063
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	2 282	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	2 338	1 272
Rep markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	11 778	0
UH gemensamma utrymmen utg för mtrl inköp	139 000	0
UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering	50 000	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	63 162
UH installationer utg för köpta tj El	106 650	0
Fastighetsel	73 778	51 366
Uppvärmning	235 200	238 713
Vatten	102 826	92 447
Sophämtning	49 126	43 932
Fastighetsförsäkring	21 320	19 473
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	50 487	35 755
Underhållsplanering	0	2 250
Övriga fastighetskostnader	15 350	0
Fastighetsskatt	57 764	55 244
Förbrukningsinventarier	3 399	0
Förbrukningsmaterial	0	1 463
Summa driftkostnader	958 252	654 512



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2023-08-31	2022-08-31
BOA	1 608 kr/kvm	1 608 kr/kvm
Belopp i kr	2022	2021
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	31	22
Fastighetsel	46	32
Fastighetsförsäkring	13	12
Fastighetsskatt	36	34
Fjärrvärme	0	0
Förbrukningsinventarier	2	0
Förbrukningsmaterial	0	1
Inre skötsel/städ extra	0	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	0
Obligatoriska besiktningkostnader	0	0
Pcb/radon	0	6
Rabatt/återbäring från RB	-2	-2
Rep bostäder utg för köpta tj	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	1	1
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	1	1
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	1	0
Rep install utg för köpta tj El	0	7
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	1
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	0	2
Rep install utg för köpta tj Ventilation	1	1
Rep install utg för köpta tj Värme	3	3
Rep markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	7	0
Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen	0	0
Snö- och halkbekämpning	19	12
Sophämtning	31	27
Sotning	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	0	0
UH bostäder utg för köpta tj	0	0
UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering	31	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	39
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	0
UH gemensamma utrymmen utg för mtrl inköp	86	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	0	0
UH installationer utg för köpta tj El	66	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	0
UH markytor utg för mtrl inköp	0	0
Underhållsplanering	0	1
Uppvärmning	146	148
Vatten	64	57
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	1	0
Övriga fastighetskostnader	10	0
Summa driftkostnader	595,93	407,03

RBF Kalmarhus nr 3

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Kalmarhus nr 3 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

