

Årsredovisning

2022-09-01 – 2023-08-31

BRF Kalmar Hajen 2
Org nr: 7696197198



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Kalmar Hajen 2 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
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 upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-01-12. Nuvarande stadgar registrerades 2023-08-23.

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 705% till 771%.

I resultatet ingår avskrivningar med 82 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 63 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kalmar Hajen 2 med adress Wernskjöldsgatan 9 A-B, 392 49 Kalmar. På fastigheten finns en byggnad uppförd för bostäder. Föreningens fastighet förvärvades genom köp av aktiebolaget som ägde fastigheten.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Kalmar län.

I fastighetsförsäkringen ingår kollektivt Bostadsrättstillägg.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	2
2 rum och kök	4
3 rum och kök	2

Total tomtarea 918 m²

Bostäder bostadsrätt 569 m²

Årets taxeringsvärde	10 240 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	10 240 000 kr

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 5 tkr och planerat underhåll för 52 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 1 982 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 198 tkr (348 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 241 kr/m².

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fönsterbyte	2020
Stabiliserade av grunden	2020
Insatser och termostat byte	2021

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer låssystem	13 788 kr
Huskropp utvändigt, fasad	38 026 kr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tullan Svärd	Ordförande	2024
Gabriella Johansson	Sekreterare	2024
Torbjörn Ångmark	Ledamot	2024
Kjell Hjalmarsson	Ledamot	2024
Martin Petersson	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Staffan Olsson	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ekonomihuset i Borgholm, Stig Danilsson	2024

Valberedning

	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gunilla Rosendahl	2024

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 14 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 11 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2022-10-01 då den höjdes med 1%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 8,0 % från och med 2023-09-01.

Årsavgiften för 2022/ 2023 uppgick i genomsnitt till 622 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	354	351	346	330	306
Resultat efter finansiella poster	-19	-54	35	-548	-342
Soliditet %	92	92	92	86	96
Likviditet %	771	705	667	155	977

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Fritt			Balanserat resultat	Årets resultat
	Medlemsinsatser	Uppskrivningsfond	Underhållsfond		
Belopp vid årets början	13 315 000	0	215 647	-1 271 756	-54 314
Disposition enl. årsstämmobeslut				-54 314	54 314
Reservering underhållsfond			137 000	-137 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-51 814	51 814	
Årets resultat					-19 570
Vid årets slut	13 315 000	0	300 833	-1 411 256	-19 570

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 326 070
Årets resultat	-19 570
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-137 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	51 814
Summa	-1 430 826

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Extra reservering till underhållsfonden	0
Att balansera i ny räkning i kr	- 1 430 826

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	354 199	350 687
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 157	1 189
Summa rörelseintäkter		358 356	351 876
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-232 309	-249 226
Övriga externa kostnader	Not 5	-57 515	-65 504
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-82 294	-79 845
Summa rörelsekostnader		-372 118	-394 575
Rörelseresultat		-13 762	-42 699
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 7	1 816	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	4 352	301
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-11 976	-11 916
Summa finansiella poster		-5 808	-11 615
Resultat efter finansiella poster		-19 570	-54 314
Årets resultat		-19 570	-54 314

Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	12 747 753	12 825 849
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	15 042	19 240
Summa materiella anläggningstillgångar		12 762 795	12 845 089
Summa anläggningstillgångar		12 762 795	12 845 089
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	-3 634	0
Övriga fordringar	Not 14	1 006	698
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	20 621	17 438
Summa kortfristiga fordringar		17 993	18 136
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	409 658	342 502
Summa kassa och bank		409 658	342 502
Summa omsättningstillgångar		427 651	360 638
Summa tillgångar		13 190 446	13 205 727

Balansräkning

Belopp i kr	2023-08-31	2022-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	13 315 000	13 315 000
Fond för yttre underhåll	300 833	215 647
Summa bundet eget kapital	13 615 833	13 530 647
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-1 411 256	-1 271 756
Årets resultat	-19 570	-54 314
Summa fritt eget kapital	-1 430 826	-1 326 070
Summa eget kapital	12 185 007	12 204 577
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	950 000
Summa långfristiga skulder	950 000	950 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	15 305	13 601
Skatteskulder	953	751
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	36 798
Summa kortfristiga skulder	55 439	51 150
Summa eget kapital och skulder	13 190 446	13 205 727

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	118
Tillkommande utgifter, fönster	Linjär	50

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	354 199	350 687
Summa nettoomsättning	354 199	350 687

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Pant & överlåtelsavgift	4 096	1 190
Öresutjämning	1	-1
Övriga rörelseintäkter	60	0
Summa övriga rörelseintäkter	4 157	1 189

Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Underhåll	-51 814	-37 500
Reparationer	-4 842	-48 782
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-12 712	-12 152
Försäkringspremier	-10 803	-10 284
Kabel- och digital-TV	-3 333	-2 618
Obligatoriska besiktningar	-3 625	-8 805
Snö- och halkbekämpning	-3 041	-4 704
Förbrukningsinventarier	-2 257	-7 359
Fordons- och maskinkostnader	-1 990	0
Vatten	-22 047	-22 296
Fastighetsel	-12 724	-11 397
Uppvärmning	-51 306	-46 537
Sophantering och återvinning	-20 089	-18 809
Förvaltningsarvode drift	-31 726	-17 985
Summa driftskostnader	-232 309	-249 226

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Förvaltningsarvode administration	-41 688	-54 578
Arvode, yrkesrevisorer	-5 810	-6 286
Övriga förvaltningskostnader	-2 349	-800
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 095	0
Bankkostnader	-3 573	-3 840
Summa övriga externa kostnader	-57 515	-65 504

**Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Avskrivning Byggnader	-73 696	-73 696
Avskrivningar tillkommande utgifter	-4 400	-4 400
Avskrivning Maskiner och inventarier	-4 198	-1 749
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-82 294	-79 845

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Utdelning på andelar i andra företag, Länsförsäkringar	1 816	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 816	0

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	2 211	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	2 130	301
Övriga ränteintäkter	12	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 352	301

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-11 916	-11 916
Räntekostnader till kreditinstitut	-60	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-11 976	-11 916

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Byggnader	8 696 124	8 696 124
Mark	4 600 701	4 600 701
Tillkommande utgifter	220 000	220 000
	13 516 825	13 516 825
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	13 516 825	13 516 825
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-682 176	-608 480
Tillkommande utgifter	-8 800	-8 800
	-690 976	-617 280
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-73 696	-73 696
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-4 400	-4 400
	-78 096	-78 096
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-769 072	-695 376
Restvärde enligt plan vid årets slut	12 747 753	12 825 849
Varav		
Byggnader	7 940 252	8 013 948
Mark	4 600 701	4 600 701
Tillkommande utgifter	206 800	211 200
Taxeringsvärden		
Bostäder	10 240 000	10 240 000
Totalt taxeringsvärde	10 240 000	10 240 000
<i>varav byggnader</i>	<i>6 600 000</i>	<i>6 600 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>3 640 000</i>	<i>3 640 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	20 989	
	20 989	0
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	20 989
	0	20 989
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	20 989	20 989
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-1 749	
	-1 749	0
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-4 198	-1 749
	-4 198	-1 749
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	-15 042	-19 240
Varav		
Inventarier och verktyg	-15 042	-19 240

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	-3 634	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-3 634	0

Not 14 Övriga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	1 006	698
Summa övriga fordringar	1 006	698

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	2 430	301
Förutbetalda försäkringspremier	11 664	10 803
Förutbetalt förvaltningsarvode	6 285	5 861
Förutbetald kabel-tv-avgift	241	473
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 621	17 438

Not 16 Kassa och bank

	2023-08-31	2022-08-31
Bankmedel	200 000	0
Transaktionskonto	209 658	342 502
Summa kassa och bank	409 658	342 502

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-08-31	2022-08-31
Inteckningslån	950 000	950 000
Långfristig skuld vid årets slut	950 000	950 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,27%	2025-03-01	450 000,00	0,00	0,00	450 000,00
STADSHYPOTEK	1,24%	2025-03-30	500 000,00	0,00	0,00	500 000,00
Summa			950 000,00	0,00	0,00	950 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 0 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 0 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 950 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna räntekostnader	1 803	1 803
Upplupna elkostnader	933	1 629
Upplupna vattenavgifter	1 778	1 600
Upplupna värmekostnader	2 764	2 519
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	31 904	29 248
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	39 181	36 798

Not Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckning	5 000 000	5 000 000

Styrelsens underskrifter

Kalmar 2023 12 04
Ort och datum

Tullan Svärd

Tullan Svärd

Gabriella Johansson

Gabriella Johansson

Kjell Hjalmarsson

Kjell Hjalmarsson

Martin Petersson

Martin Petersson

Torbjörn Ångmark

Torbjörn Ångmark

Min revisionsberättelse har lämnats

Borgholm 4043 1405

Stig Danielsson

Stig Danielsson
Ekonomihuset Borgholm

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kalmar Hajen 2

Org.nr 769619-7198

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kalmar Hajen 2 för räkenskapsåret 2022-09-01 – 2023-08-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kalmar Hajen 2 för räkenskapsåret 2022-09-01 – 2023-08-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

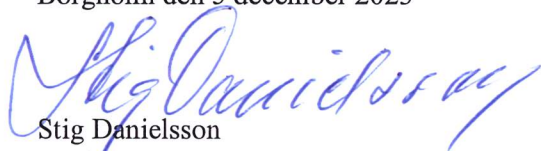
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Borgholm den 5 december 2023



Stig Danielsson
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, 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.

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.

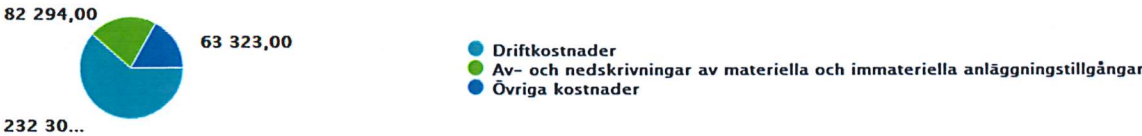
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

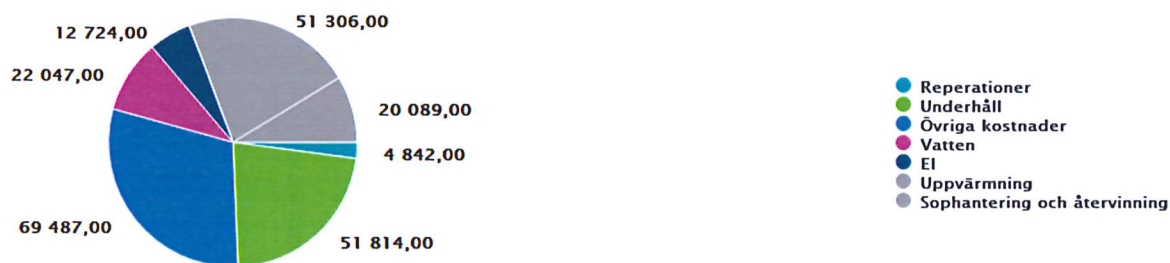
Nyckeltal

Belopp i SEK	2023-08-31	2022-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	232 309	249 226
Övriga externa kostnader	57 515	65 504
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	82 294	79 845
Finansiella poster	5 808	11 615
Summa kostnader	377 926	406 190



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2022	2021
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	31 726	17 985
Obligatoriska besiktningsskostnader	0	8 805
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	3 625	0
Snö- och halkbekämpning	3 041	4 704
Rep bostäder utg för köpta tj	0	2 283
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	0	2 131
Rep install utg för köpta tj Värme	4 842	0
Rep install utg för köpta tj El	0	10 524
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	29 743
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	0	4 102
UH installationer utg för köpta tj Värme	0	37 500
UH installationer utg för köpta tj Låssystem	13 788	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	38 026	0
Fastighetsel	12 724	11 397
Uppvärmning	51 306	46 537
Vatten	22 047	22 296
Sophämtning	20 089	18 809
Fastighetsförsäkring	10 803	10 284
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	3 333	2 618
Fastighetsskatt	12 712	12 152
Förbrukningsmaterial	2 257	7 359
Rep och UH av maskiner och andra tekniska anl	1 990	0
Summa driftkostnader	232 309	249 226



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2023-08-31	2022-08-31
BOA	569 kr/kvm	569 kr/kvm
Belopp i kr	2022	2021
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	6	5
Fastighetsel	22	20
Fastighetsförsäkring	19	18
Fastighetsskatt	22	21
Förbrukningsinventarier	0	0
Förbrukningsmaterial	4	13
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	6	0
Obligatoriska besiktningkostnader	0	15
Rep bostäder utg för köpta tj	0	4
Rep huskropp utg för köpta tj	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	52
Rep install utg för köpta tj El	0	18
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	0	4
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	0
Rep install utg för köpta tj Värme	9	0
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	0	7
Rep och UH av maskiner och andra tekniska anl	3	0
Snö- och halkbekämpning	5	8
Sophämtning	35	33
Systematiskt brandskyddsarbete	0	0
Trädgårdsskötsel grundavtal	0	0
UH huskropp utg för köpta tj	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	67	0
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	0	0
UH huskropp utg för mtrl inköp	0	0
UH installationer utg för köpta tj Låssystem	24	0
UH installationer utg för köpta tj Värme	0	66
Uppvärmning	90	82
Vatten	39	39
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	0	0
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	56	32
Summa driftkostnader	408,28	438,01

BRF Kalmar Hajen 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Kalmar Hajen 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

