

Årsredovisning

2022-09-01 – 2023-08-31

RBF Kalmarhus nr 21
Org nr: 732400-3651



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Kalmarhus nr 21 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.

Årets resultat visar ett överskott med 576 tkr innan avsättning gjorts till föreningens underhållsfond och innan ianspråktagande av underhållsfondens medel skett. Resultatet efter fondförändringen ger ett underskott på -122 tkr. Räntekostnaderna har ökat tack vare omsatta lån till högre ränta. Föreningen har amorterat ca 6 500 tkr på sina lån under verksamhetsåret.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 87% till 57%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 6 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 562% till 567%.

I resultatet ingår avskrivningar med 698 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 273 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Täljstenen 3-7 i Kalmar Kommun. På fastigheten finns 5 byggnader med 108 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1978. Fastighetens adress är Norrlidsvägen 54-82 i Kalmar.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 r.k.v	18
2 r.o.k	36
3 r.o.k	36
4 r.o.k	18

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Garage	34
P-platser	100
Förråd	94

Total tomtarea 18 715 m²

Total bostadsarea 7 596 m²

Total lokalarea 832 m²

Årets taxeringsvärde 83 472 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 83 472 000 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

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Energi	Riksbyggen
El, Fjärrvärme	Kalmar Energi
Kabel-TV	Tele 2

Föreningen är delaktig i samfälligheten Täljstenens Samfällighetsförening tillsammans med BRF Kalmarhus nr 20 och BRF Kalmarhus nr 22. Föreningens andel är 33 %. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar avloppsledningar som försörjer samtliga föreningar.

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 324 tkr och planerat underhåll för 612 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i maj 2023 och visar på ett underhållsbehov på 56 549 tkr för de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 1 885 tkr (257 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 300 tkr (178 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Inglasning av balkonger	1996
Renovering yttertak	2006
Fönsterbyte	2009
Trapphusrenovering	2013-2014
Byte av avstängningsventiler	2015
Tvättstugeutrustning	2015-2016
Låssystem	2016
Huskropp utvändigt	2016
Ombyggnation förskolelokal till 3 lägenheter	2020
Byte takplåt	2018-2021

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Hetvatten spolning, byte pumpar pumpgropar	293 834
Markytor	318 500

Planerat underhåll	År	Kommentar
Garageportar	2024	Ej beslutat
Stambyte	2025	Ej beslutat

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tommy Frejd	Ordförande	2025
Simon Sørensen	Sekreterare	2024
Nils Jonasson	Vice ordförande	2025
Patrik Winberg	Ledamot	2024
Stefan Johansson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bashkim Jusufi	Suppleant	2024
Gunilla Nilsson	Suppleant	2025
Jashar Gashi	Suppleant	2025
Marie Andersson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Franz Lindström	Auktoriserad revisor	2024
Anneli Karlsson	Förtroendevald 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 132 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 130 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2022-10-01 då den höjdes med 4 %.

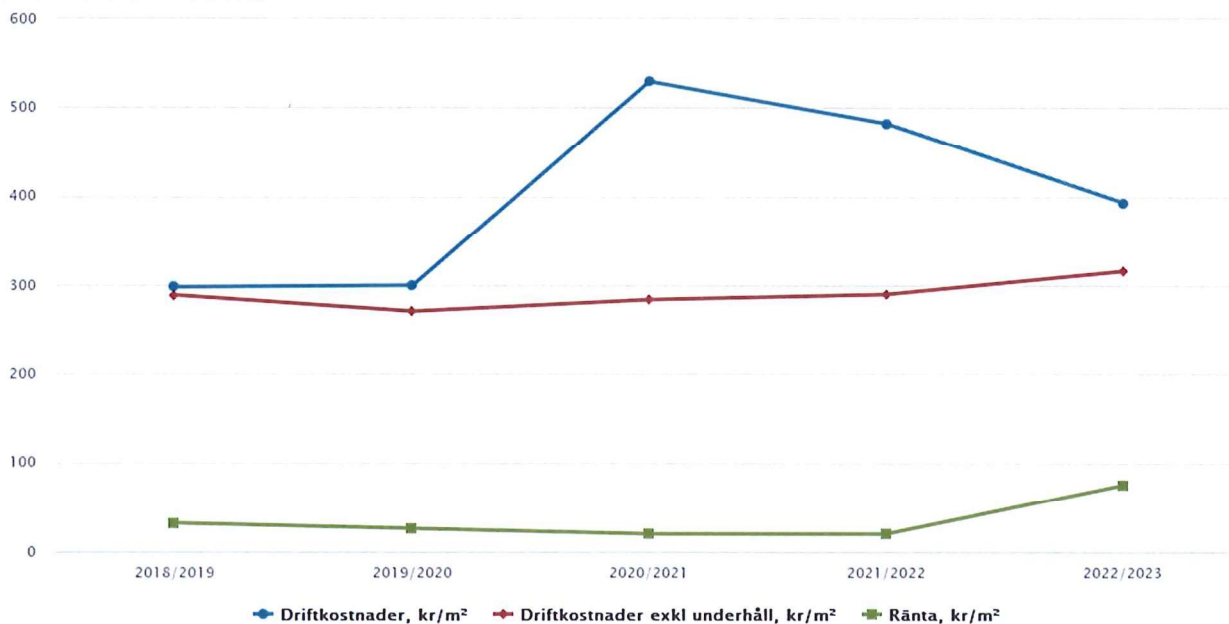
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,5 % från och med 2023-09-01.

Årsavgiften för 2022/2023 uppgick i genomsnitt till 735 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	5 875	5 667	5 523	5 767	5 588
Resultat efter finansiella poster	576	-84	-643	1 503	1 417
Årets resultat	576	-84	-643	1 503	1 417
Resultat exklusive avskrivningar	1 273	614	55	2 201	2 116
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-27	-686	-1 100	871	786
Avsättning till underhållsfond kr/m²	152	171	137	159	159
Balansomslutning	32 506	38 779	39 069	36 932	36 106
Soliditet %	53	43	43	37	34
Likviditet inklusive låneomförhandling kommande verksamhet %	57	87	67	-	-
Likviditet exklusive låneomförhandling kommande verksamhet %	567	562	679	504	436
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	735	709	689	708	683
Driftkostnader, kr/m²	369	453	497	359	273
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	297	273	267	271	289
Ränta, kr/m²	70	18	19	24	30
Underhållsfond, kr/m²	1 495	1 414	1 423	1 477	1 327
Lån, kr/m²	1 662	2 439	2 662	2 707	2 850
Genomsnittsränta %	3,44	1,23	0,73	0,90	1,10

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 av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

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	759 972	3 584 896	0	11 917 910	370 615	-83 543
Disposition enl. årsstämmobeslut					-83 543	83 543
Reservering underhållsfond				1 300 000	-1 300 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-612 334	612 334	
Årets resultat						575 558
Vid årets slut	759 972	3 584 896	0	12 605 576	-400 594	575 558

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	287 072
Årets resultat	575 558
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	612 334
Summa	174 964

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	174 964
--	----------------

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	5 874 757	5 666 528
Övriga rörelseintäkter	Not 3	140 834	64 973
Summa rörelseintäkter		6 015 591	5 731 501
Rörelsekostnader			
Driftskostnader & Övriga externa kostnader	Not 4,5	-4 245 854	-4 914 623
Personalkostnader	Not 6	-126 426	-112 517
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-697 906	-697 906
Summa rörelsekostnader		-5 070 187	-5 725 046
Rörelseresultat		945 404	6 455
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	3 240	15 552
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	220 884	49 185
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-593 970	-154 735
Summa finansiella poster		-369 846	-89 998
Resultat efter finansiella poster		575 558	-83 543
Årets resultat		575 558	-83 543

Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	24 558 572	25 256 478
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		24 558 572	25 256 478
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	162 000	162 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		162 000	162 000
Summa anläggningstillgångar		24 720 572	25 418 478
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	0	0
Övriga fordringar	Not 15	12 551	12 235
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	332 118	155 659
Summa kortfristiga fordringar		344 669	167 894
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	7 443 830	13 192 757
Summa kassa och bank		7 443 830	13 192 757
Summa omsättningstillgångar		7 788 499	13 360 651
Summa tillgångar		32 509 071	38 779 129

Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 344 868	4 344 868
Fond för yttre underhåll		12 605 576	11 917 910
Summa bundet eget kapital		16 950 444	16 262 778
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−400 594	370 615
Årets resultat		575 558	−83 543
Summa fritt eget kapital		174 964	287 072
Summa eget kapital		17 125 407	16 549 850
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	1 056 841	6 921 830
Summa långfristiga skulder		1 056 841	6 921 830
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	12 952 316	13 638 013
Leverantörsskulder	Not 19	60 915	61 798
Skatteskulder	Not 20	10 489	2 929
Övriga skulder	Not 21	437 456	425 230
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	865 646	1 179 479
Summa kortfristiga skulder		14 326 822	15 307 449
Summa eget kapital och skulder		32 509 071	38 779 129

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	54
Standardförbättringar	Linjär	50
Markanläggningar	Linjär	33

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	5 586 324	5 388 984
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-63 701	-63 701
Hyror, lokaler	128 796	127 196
Hyror, garage	114 000	114 000
Hyror, p-platser	144 000	144 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-29 216	-28 556
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 000	-5 500
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 446	-9 895
Summa nettoomsättning	5 874 757	5 666 528

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Övriga avgifter	700	0
Övriga ersättningar	65 341	27 242
Örestjämnin	-5	-12
Återvunna fordringar	0	3 959
Erhållna statliga bidrag, Elstöd	73 358	0
Övriga rörelseintäkter	1 440	33 784
Summa övriga rörelseintäkter	140 834	64 973

Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Underhåll	-612 334	-1 520 625
Reparationer	-324 465	-213 190
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-188 332	-181 236
Försäkringspremier	-100 711	-92 287
Kabel- och digital-TV	-60 299	-55 927
Återbäring från Riksbyggen	9 700	13 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 826	-3 274
Serviceavtal	-11 822	-11 111
Obligatoriska besiktnin	0	-92 500
Snö- och halkbekämpning	-28 233	-5 409
Förbrukningsinventarier	-5 801	-2 559
Vatten	-404 783	-383 115
Fastighetsel	-282 481	-198 532
Uppvärmning	-901 136	-899 962
Sophantering och återvinning	-188 921	-169 090
Förvaltningsarvode drift	-8 230	-4 758
Summa driftskostnader	-3 113 674	-3 820 174

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Förvaltningsarvode administration	-1 060 912	-1 016 115
IT-kostnader	-4 426	-4 428
Arvode, yrkesrevisorer	-16 813	-15 313
Övriga förvaltningskostnader	-4 991	-7 159
Kreditupplysningar	-251	-121
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 535	-25 344
Kontorsmateriel	-8 938	-8 250
Telefon och porto	-12 648	-8 455
Medlems- och föreningsavgifter	-4 725	-5 775
Bankkostnader	-4 943	-3 489
Summa övriga externa kostnader	-1 132 180	-1 094 449

Not 6 Personalkostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Styrelsearvoden	-38 250	-34 500
Sammanträdesarvoden	-39 300	-31 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-25 996	-25 996
Sociala kostnader	-22 880	-20 521
Summa personalkostnader	-126 426	-112 517

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

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Avskrivning Byggnader	-351 676	-351 676
Avskrivning Markanläggningar	-78 300	-78 300
Avskrivningar tillkommande utgifter	-267 930	-267 930
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-697 906	-697 906

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	3 240	15 552
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	3 240	15 552

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	10 599	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	209 815	46 256
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	154	2 929
Övriga ränteintäkter	316	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	220 884	49 185

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-593 763	-154 616
Övriga räntekostnader	-208	-119
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-593 970	-154 735

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Byggnader	18 973 942	18 973 942
Mark	6 561 010	6 561 010
Tillkommande utgifter	12 604 527	12 604 527
Markanläggning	2 610 008	2 610 008
	40 749 487	40 749 487
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	40 749 487	40 749 487

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-8 710 467	-8 358 790
Tillkommande utgifter	-5 059 942	-4 792 012
Markanläggningar	-1 722 600	-1 644 300
	-15 493 009	-14 795 102

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-351 676	-351 676
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-267 930	-267 930
Årets avskrivning markanläggningar	-78 300	-78 300
	-697 906	-697 906

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-16 190 915	-15 493 008
--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

24 558 563	25 256 479
-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	9 911 800	10 263 476
Mark	6 561 000	6 561 010
Tillkommande utgifter	7 276 656	7 544 586
Markanläggningar	809 107	887 407

Taxeringsvärden

Bostäder	81 000 000	81 000 000
Lokaler	1 672 000	1 672 000

Totalt taxeringsvärde	83 472 000	83 472 000
<i>varav byggnader</i>	<i>60 933 000</i>	<i>60 933 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>22 539 000</i>	<i>22 529 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	258 509	258 509
	258 509	258 509
Utrangeringar		
Inventarier och verktyg	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	258 509	258 509
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-258 509	-258 509
	-258 509	-258 509
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-258 509	-258 509
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-258 509	-258 509
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Andra långfristiga fordringar	162 000	162 000
Summa andra långfristiga fordringar	162 000	162 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	-3 235	-5 988
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-3 235	-5 988

Not 15 Övriga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	12 551	12 235
Summa övriga fordringar	12 551	12 235

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	128 530	34 734
Förutbetalda försäkringspremier	34 814	31 084
Förutbetalt förvaltningsarvode	90 051	85 126
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 366	4 716
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	73 358	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	332 118	155 659

Not 17 Kassa och bank

	2023-08-31	2022-08-31
Handkassa	685	685
Bankmedel	6 097 640	11 521 128
Transaktionskonto	1 345 505	1 670 943
Summa kassa och bank	7 443 830	13 192 757

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-08-31	2022-08-31
Inteckningslån	14 009 157	20 559 843
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-640 604	-709 848
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-12 311 712	-12 928 165
Långfristig skuld vid årets slut	1 056 841	6 921 830

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	4,71%	2022-11-14	1 453 411,00	-1 443 911,00	9 500,00	0,00
SEB	3,84%	2022-12-15	2 654 660,00	-2 638 470,00	16 190,00	0,00
SBAB	0,76%	2023-08-09	3 226 243,00	0,00	3 226 243,00	0,00
SEB	3,26%	2023-09-28	2 769 839,00	-2 717 906,00	51 933,00	0,00
SEB	3,26%	2023-09-28	2 769 839,00	0,00	2 769 839,00	0,00
SEB	3,84%	2023-09-28	0,00	2 638 470,00	48 570,00	2 589 900,00
SBAB	4,71%	2023-10-19	1 886 870,00	0,00	56 760,00	1 830 110,00
SBAB	3,72%	2023-11-14	0,00	1 443 911,00	28 500,00	1 415 411,00
SBAB	3,84%	2023-11-26	1 122 441,00	-1 089 641,00	32 800,00	0,00
SBAB	3,84%	2023-11-28	1 280 300,00	-1 249 100,00	31 200,00	0,00
SBAB	3,96%	2023-11-28	1 304 240,00	-1 260 400,00	43 840,00	0,00
SBAB	4,80%	2024-08-28	0,00	1 260 400,00	0,00	1 260 400,00
SBAB	4,72%	2025-07-14	0,00	1 089 641,00	0,00	1 089 641,00
SBAB	4,95%	2024-08-28	0,00	1 249 100,00	0,00	1 249 100,00
SEB	3,84%	2023-09-28	2 092 000,00	0,00	218 000,00	1 874 000,00
SEB	3,84%	2023-09-28	0,00	2 717 906,00	17 311,00	2 700 595,00
Summa			20 559 843,00	0,00	6 550 686,00	14 009 157,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 640 604 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den lågfristiga skulden förfaller 12 311 712 kr till betalning kommande verksamhetsår. Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Not 19 Leverantörsskulder

	2023-08-31	2022-08-31
Leverantörsskulder	0	61 798
Ej reskontraförda leverantörsskulder	60 915	0
Summa leverantörsskulder	60 915	61 798

Not 20 Skatteskulder

	2023-08-31	2022-08-31
Skatteskulder	10 489	2 929
Summa skatteskulder	10 489	2 929

Not 21 Övriga skulder

	2023-08-31	2022-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	432 936	417 964
Skuld sociala avgifter och skatter	1 285	1 278
Avgifts- och hyresskulder	3 235	5 988
Summa övriga skulder	437 456	425 230

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna sociala avgifter	14 925	12 360
Upplupna räntekostnader	96 618	41 399
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	83 062	513 647
Upplupna elkostnader	16 241	20 139
Upplupna vattenavgifter	32 368	30 688
Upplupna värmekostnader	45 940	43 632
Upplupna styrelsearvoden	77 550	66 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	498 942	451 614
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	865 646	1 179 479

Not 23 Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckningar	24 039 031	24 039 031

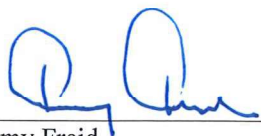
Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Kalmar 11/1 - 2024

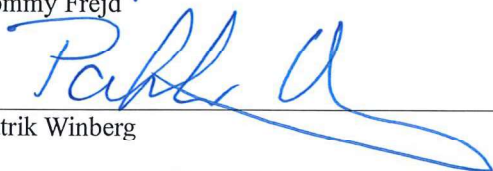
Ort och datum



Tommy Frejd



Simon Sørensen



Patrik Winberg

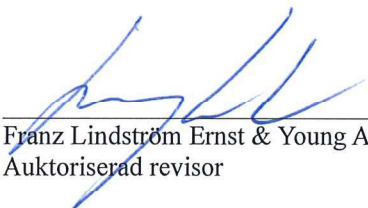


Nils Jonasson



Stefan Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24 januari 2024



Franz Lindström Ernst & Young AB
Auktoriserad revisor



Annelie Karlsson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Kalmarhus nr 21, org.nr 732400-3651

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Kalmarhus nr 21 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 resultat-räkningen 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* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Mitt 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. 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag 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.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra 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 21 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 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 24 januari 2024

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Anneli 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, 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.

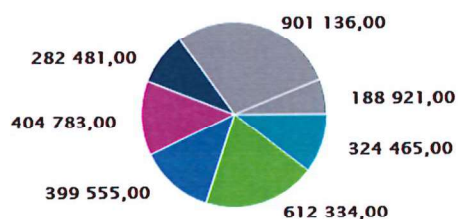
En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2023-08-31	2022-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	3 113 674	3 820 174
Övriga externa kostnader	1 132 180	1 094 449
Personalkostnader	126 426	112 517
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	697 906	697 906
Finansiella poster	369 846	89 998
Summa kostnader	5 440 033	5 815 044

Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2022	2021
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	4 667	4 758
Rabatt/återbäring från RB	-9 700	-13 400
Systematiskt brandskyddsarbete	5 826	3 274
Serviceavtal	11 822	11 111
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	92 500
Snö- och halkbekämpning	28 233	5 409
Rep utgift mtrl inköp markytor	0	6 425
Rep bostäder utg för köpta tj	0	31 470
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	9 316	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	14 613	6 838
Rep installationer utg för köpta tj	15 768	5 318
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	84 714	152 306
Rep install utg för köpta tj Värme	10 344	2 468
Rep install utg för köpta tj Ventilation	1 163	3 460
Rep install utg för köpta tj El	1 038	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	924	945
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	4 425	0
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	10 385	0
Vattenskador	171 777	3 960
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	293 834	0
UH Markytor utg för köpta tj	318 500	1 520 625
Fastighetsel	282 481	198 532
Uppvärmning	901 136	899 962
Vatten	404 783	383 115
Sophämtning	188 921	169 090
Fastighetsförsäkring	100 711	92 287
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	60 299	55 927
Extradebiteringar teknisk förvaltning	3 563	0
Fastighetsskatt	188 332	181 236
Förbrukningsmaterial	5 801	2 559
Summa driftkostnader	3 113 674	3 820 174



- Reparationer
- Underhåll
- Övriga kostnader
- Vatten
- El
- Uppvärmning
- Sophämtning och återvinning

RBF Kalmarhus nr 21

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Kalmarhus nr 21 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

