

Årsredovisning

2022-09-01 – 2023-08-31

RBF Kalmarhus nr 5
Org nr: 732400-2133





Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Kalmarhus nr 5 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.

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

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 65% till 83%.

Årets resultat visar ett underskott med 212 tkr innan avsättning gjorts till föreningens underhållsfond och innan ianspråkstagande av underhållsfondens medel skett. Resultatet efter fondförändringen visar ett underskott med 315 tkr. Resultatet är sämre än föregående år, vilket beror på högre driftkostnader främst reparationer och elkostnader. Räntekostnaderna har ökat pga. ömsättning till högre ränta.

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

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

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 380% till 399%.

I resultatet ingår avskrivningar med 281 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 481 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer:

Förråd	P-platser	Lokal	Föreningslokal
3	29	1	1



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

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Energi
Kalmar Energi	El
Bredbandsbolaget	Internet
Com Hem AB	Kabel-TV, DÖS
RBF Kalmarhus nr 1	Samarbetsavtal sophus



Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 65 tkr och planerat underhåll för 42 tkr.

Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i maj 2023 och visar på ett underhållsbehov på 2 193 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 219 tkr (112 kr/m²).

Avsättning för verksamhetsåret har skett med 568 tkr (291 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fjärrvärme	1980
Vattenledningsstam	1989
Balkonginglasning	1996
Stambyte	2003
Installation bredband	2006
Lägenhetsdörrar + postboxar	2008
Fönsterbyte	2011
Takbyte och solpanelsmontage	2017
Tvättutrustning	2018
Låsbyte forts.	2018
Föreningslokalen	2019
Tvättutrustning	2019
OVK	2020
Värmeanläggning	2020
Solceller	2022

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Montering uteluftsventiler efter OVK	41 650

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning balkonger	2025	Ej beslutat
Termostatventiler	2024	Ej beslutat
Målning trapphus	2024	Ej beslutat
Fasadplåt	2025	Ej beslutat



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carina Lindblom	Ordförande	2025
Margaretha Bjerker	Sekreterare	2024
Johan Lundbäck	Ledamot	2024
Peter Milton	Ledamot	2024
Susanne Friborg	Ledamot	2025
Susanne Pettersson	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elise Piva	Suppleant	2024
Malin Johansson	Suppleant	2025
Anni Elbrink	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

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

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

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 43 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 40 personer.

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

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3 % från och med 2023-11-01 samt att höja avgiften för IMD el till 1,45kr/kWh inkl. moms från samma datum.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 770 kr/m²/år.

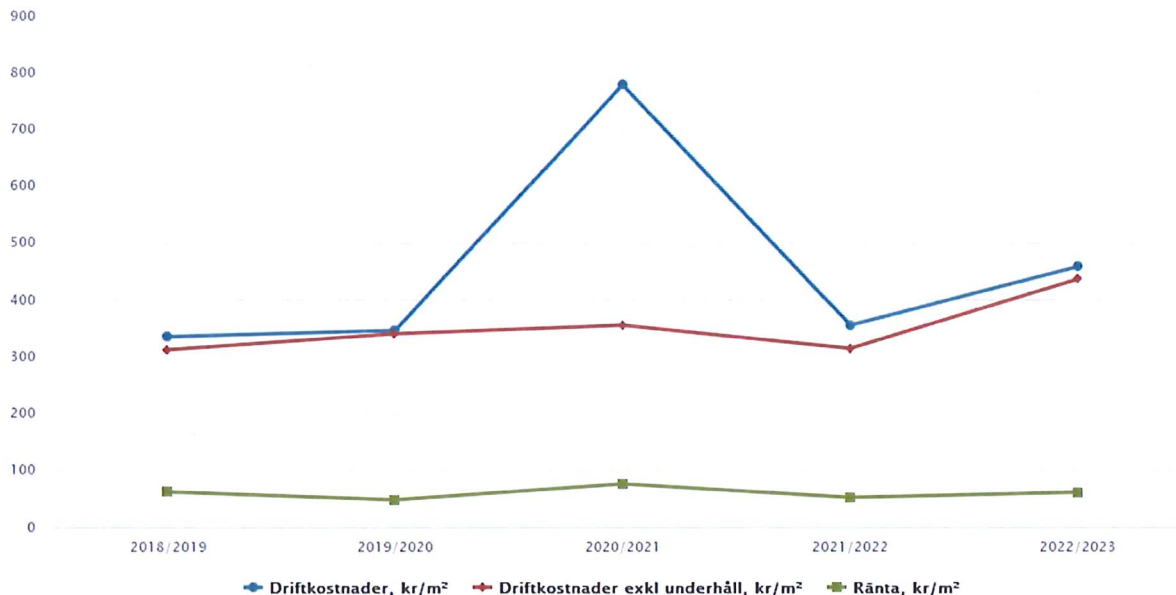
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

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



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	1 431	1 390	1 353	1 308	1 268
Resultat efter finansiella poster	212	306	620	240	202
Resultat exklusive avskrivningar	492	586	-351	500	469
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	87	202	-730	276	251
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	291	197	194	115	112
Balansomslutning	9 502	9 357	9 195	10 243	9 787
Soliditet %	14	12	9	14	12
Likviditet exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	401	380	325	207	401
Likviditet inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	83	65	99	46	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	770	748	726	705	684
Driftkostnader, kr/m ²	458	355	778	346	335
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	436	314	355	340	312
Ränta, kr/m ²	61	52	76	48	62
Underhållsfond, kr/m ²	529	260	104	333	224
Lån, kr/m ²	3 947	4 022	4 095	4 157	4 219
Genomsnittsränta %	1,53	1,28	1,48	1,50	1,52



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivnings-fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	32 250	900 000	506 612	-600 264	305 838
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				305 838	-305 838
Reservering underhållsfond			568 000	-568 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-41 650	41 650	
Överföring från uppskrivningsfonden		-40 000		40 000	
Årets resultat					211 817
Vid årets slut	32 250	860 000	1 032 962	-780 776	211 817

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-294 426
Överföring från uppskrivningsfonden	40 000
Årets resultat	211 817
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-568 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	41 650
Summa	-568 959

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-568 959**

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	1 430 755	1 390 383
Övriga rörelseintäkter	Not 3	448 405	433 746
Summa rörelseintäkter		1 879 160	1 824 128
Rörelsekostnader			
Driftskostnader & övriga externa kostnader	Not 4,5	-1 227 030	-1 071 604
Personalkostnader	Not 6	-70 022	-74 782
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-280 645	-280 645
Summa rörelsekostnader		-1 577 699	-1 427 031
Rörelseresultat		301 461	397 099
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	990	4 752
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	29 173	5 411
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-119 808	-101 424
Summa finansiella poster		-89 645	-91 261
Resultat efter finansiella poster		211 817	305 838
Årets resultat		211 817	305 838



Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	5 870 411	6 065 345
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	1 226 157	1 311 869
Summa materiella anläggningstillgångar		7 096 569	7 377 214
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	49 500	49 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		49 500	49 500
Summa anläggningstillgångar		7 146 069	7 426 714
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	1 660	2 400
Övriga fordringar	Not 15	98	57
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	95 606	92 769
Summa kortfristiga fordringar		97 364	95 226
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	2 258 631	1 835 121
Summa kassa och bank		2 258 631	1 835 121
Summa omsättningstillgångar		2 344 829	1 930 347
Summa tillgångar		9 502 064	9 357 061



Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 250	32 250
Uppskrivningsfond		860 000	900 000
Fond för yttre underhåll		1 032 962	506 612
Summa bundet eget kapital		1 925 212	1 438 862
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-780 776	-600 264
Årets resultat		211 817	305 838
Summa fritt eget kapital		-568 959	-294 426
Summa eget kapital		1 356 253	1 144 436
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	5 337 579	5 232 222
Summa långfristiga skulder		5 337 579	5 232 222
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	2 367 173	2 618 422
Leverantörsskulder	Not 19	75 185	66 749
Skatteskulder	Not 20	3 856	1 546
Övriga skulder	Not 21	47 185	38 252
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	314 833	255 434
Summa kortfristiga skulder		2 808 232	2 980 402
Summa eget kapital och skulder		9 502 064	9 357 061



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

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Årsavgifter, bostäder	1 362 839	1 323 173
Hyror, lokaler	14 760	14 760
Hyror, p-platser	20 160	20 160
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 485	-3 442
Elavgifter	35 481	35 732
Summa nettoomsättning	1 430 755	1 390 383

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Övriga lokalintäkter	12 100	16 200
Elabonnemangsavgift	26 532	26 532
Badrumsrenovering	277 200	277 200
Balkonginglasning	48 600	48 600
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	5 659	6 249
Elintäker solceller, moms	31 884	46 236
Elstöd	34 276	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	-3
Övriga rörelseintäkter	12 159	12 732
Summa övriga rörelseintäkter	448 404	433 746

Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Underhåll	-41 650	-79 612
Reparationer	-65 385	-12 984
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-53 367	-51 057
Försäkringspremier	-23 454	-21 504
Kabel- och digital-TV	-83 044	-77 168
Återbäring från Riksbyggen	2 900	3 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 746	-931
Serviceavtal	-21 658	0
Snö- och halkbekämpning	-30 889	-17 854
Förbrukningsinventarier	-10 472	-10 068
Vatten	-98 065	-78 283
Fastighetsel	-158 793	-86 004
Uppvärmning	-229 148	-238 983
Sopphantering och återvinning	-71 925	-66 133
Förvaltningsarvode drift	-2 345	-2 219
Summa driftskostnader	-893 041	-739 400



Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Förvaltningsarvode administration	-304 730	-297 060
IT-kostnader	-1 948	-3 721
Arvode, yrkesrevisorer	-13 063	-11 688
Övriga förvaltningskostnader	-3 729	-3 563
Kreditupplysningar	-370	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 573	-9 146
Representation	0	-2 688
Medlems- och föreningsavgifter	-1 485	-1 815
Bankkostnader	-2 092	-2 525
Summa övriga externa kostnader	-333 989	-332 204

Not 6 Personalkostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Styrelsearvoden	-13 000	-16 000
Sammanträdesarvoden	-42 400	-46 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 000	-1 000
Övriga kostnadsersättningar	0	-294
Övriga personalkostnader	-600	0
Sociala kostnader	-13 022	-11 088
Summa personalkostnader	-70 022	-74 782

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

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Avskrivning Byggnader	-32 935	-32 935
Avskrivningar tillkommande utgifter	-161 999	-161 999
Avskrivning Installationer	-85 712	-85 712
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-280 645	-280 645

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	990	4 752
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	990	4 752

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	4 040	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	25 057	5 379
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	76	32
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	29 173	5 411



Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-119 698	-101 273
Övriga räntekostnader	-110	-151
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-119 808	-101 424

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Byggnader	646 748	646 748
Mark	31 752	31 752
Anslutningsavgifter	125 000	125 000
Tillkommande utgifter	8 386 243	8 505 443
	9 189 743	9 308 943
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader	0	-119 200
	0	-119 200
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	9 189 743	9 189 743

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-585 115	-572 180
Anslutningsavgifter	-125 000	-125 000
Tillkommande utgifter	-3 314 283	-3 271 484
	-4 024 398	-3 968 664
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-12 935	-12 935
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-161 999	-161 999
	-174 934	-174 934
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 199 332	-4 143 598
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar	900 000	920 000
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-20 000	-20 000
	880 000	900 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	5 870 411	5 165 345

Varav

Byggnader	48 698	61 633
Mark	31 752	31 752
Tillkommande utgifter	4 909 961	5 071 960



Taxeringsvärden

Bostäder	28 000 000	28 000 000
Lokaler	93 000	93 000

Totalt taxeringsvärde	28 093 000	28 093 000
<i>varav byggnader</i>	<i>16 693 000</i>	<i>16 693 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>11 400 000</i>	<i>11 400 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**Anskaffningsvärden**

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	31 186	83 876
Installationer	1 736 801	1 466 141
	1 767 987	1 550 017
Årets anskaffningar		
Installationer	0	120 660
Utrangeringar		
Inventarier och verktyg	0	-52 690
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	-52 690
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 767 987	1 617 987

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Inventarier och verktyg	-31 186	-83 876
Installationer	-424 932	-339 221
	-456 118	-423 097

Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar

Utrangering inventarier och verktyg - gjord avskrivning	0	52 690
	0	52 690

Årets avskrivningar

Installationer	-85 712	-73 646
----------------	---------	---------

Ackumulerade avskrivningar

Inventarier och verktyg	-31 186	-83 876
Installationer	-424 933	-339 221

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-541 830	-423 097
--	-----------------	-----------------

Restvärde enligt plan vid årets slut	1 226 157	1 311 869
---	------------------	------------------

Varav

Installationer	1 226 157	1 311 869
----------------	-----------	-----------



Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Andra långfristiga fordringar	49 500	49 500
Summa andra långfristiga fordringar	49 500	49 500

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	60	0
Kundfordringar	1 600	2 400
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	1 660	2 400

Not 15 Övriga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	98	57
Summa övriga fordringar	98	57

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	21 082	4 122
Förutbetalda försäkringspremier	8 126	7 243
Förutbetalt förvaltningsarvode	52 371	50 240
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 027	31 164
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	95 606	92 769

Not 17 Kassa och bank

	2023-08-31	2022-08-31
Bankmedel	1 779 051	1 320 281
Transaktionskonto	479 580	514 839
Summa kassa och bank	2 258 631	1 835 121



Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-08-31	2022-08-31
Inteckningslån	7 704 752	7 850 644
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-145 892	-145 892
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder	-2 221 281	-2 472 530
Långfristig skuld vid årets slut	5 337 579	5 232 222

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,60%*	2023-12-01	1 345 040,00	0,00	29 240,00	1 315 800,00
STADSHYPOTEK	0,94%	2024-06-30	953 993,00	0,00	9 636,00	944 357,00
STADSHYPOTEK	1,16%	2024-12-01	1 128 209,00	0,00	25 352,00	1 102 857,00
STADSHYPOTEK	1,17%	2026-04-30	1 790 000,00	0,00	40 000,00	1 750 000,00
STADSHYPOTEK	1,05%	2026-09-01	1 449 612,00	0,00	14 604,00	1 435 008,00
STADSHYPOTEK	4,00%	2027-03-30	1 183 790,00	0,00	27 060,00	1 156 730,00
Summa			7 850 644,00	0,00	145 892,00	7 704 752,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 145 892 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har två lån som villkorsändras under nästa räkenskapsår varför den delen av skulden också kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 5 337 579 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

	2023-08-31	2022-08-31
Leverantörsskulder	75 185	66 749
Summa leverantörsskulder	75 185	66 749

Not 20 Skatteskulder

	2023-08-31	2022-08-31
Skatteskulder	3 856	1 546
Summa skatteskulder	3 856	1 546

Not 21 Övriga skulder

	2023-08-31	2022-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	30 496	30 496
Skuld för moms	16 749	7 740
Avräkning hyror och avgifter	-60	-60
Clearing	0	76
Summa övriga skulder	47 185	38 252



Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna sociala avgifter	12 104	10 983
Upplupna räntekostnader	24 942	11 588
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	43 781	994
Upplupna elkostnader	10 964	6 589
Upplupna vattenavgifter	8 225	7 697
Upplupna värmekostnader	11 856	12 074
Upplupna styrelsearvoden	55 400	62 400
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	147 560	143 109
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	314 833	255 434

Not Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckning	8 615 000	8 615 000



Styrelsens underskrifter

Kalmar den dag som framgår av min elektroniska signering

Carina Lindblom

Margaretha Bjerker

Johan Lundbäck

Susanne Friborg

Peter Milton

Susanne Pettersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signering

Franz Lindström, Ernst & Young AB

Ingemar Ernstsson
Förtroendevald revisor





Verifikat

Transaktion 09222115557505542416

Dokument

K-5

Huvuddokument

22 sidor

Startades 2023-11-27 08:40:12 CET (+0100) av Mjellma

Neziri (MN)

Färdigställt 2023-12-28 17:34:27 CET (+0100)

Initierare

Mjellma Neziri (MN)

Riksbyggen

mjellma.neziri@riksbyggen.se

Signerare

Carina (C)

Kalmarhus nr 5

lindblomcarina@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Gudrun Carina Lindblom"

Signerade 2023-12-04 17:31:11 CET (+0100)

Johan (J)

Kalmarhus nr 5

johan_lundback@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"JOHAN LUNDBÄCK"

Signerade 2023-12-05 12:42:43 CET (+0100)

Susanne (S1)

Kalmarhus nr 5

susanne.friborg@yahoo.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Susanne Charlotte Friborg"

Signerade 2023-11-27 08:52:30 CET (+0100)

Peter (P)

Kalmarhus nr 5

pagmilton@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"PETER MILTON"

Signerade 2023-11-29 17:18:32 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557505542416

Margaretha (M) Kalmarhus nr 5 <i>m.bjerker@hotmail.com</i>  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anna Margaretha Bjerker" Signerade 2023-12-05 15:50:29 CET (+0100)	Susanne (S2) RB <i>Susanne.Pettersson@riksbyggen.se</i>  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Susanne Eva Jenny Pettersson" Signerade 2023-11-27 09:22:02 CET (+0100)
Franz (F) E&Y <i>franz.lindstrom@se.ey.com</i>  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Franz Robert Nicholas Lindström" Signerade 2023-12-28 17:34:27 CET (+0100)	Ingemar (I) föreningvald revisor <i>ingemar.ernstsson@outlook.com</i>  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl Edvin Ingemar Ernstsson" Signerade 2023-12-06 13:21:50 CET (+0100)

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



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Kalmarhus nr 5 för år 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* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

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

årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen Brf Kalmarhus nr 5 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 ändå målsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Kalmar den

Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Ingemar Ernstsson
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557506558926

Dokument

K5 - Revisorberättelse
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2023-12-11 16:01:19 CET (+0100) av Mjellma
Neziri (MN)
Färdigställt 2023-12-28 17:33:18 CET (+0100)

Initierare

Mjellma Neziri (MN)
Riksbyggen
mjellma.neziri@riksbyggen.se

Signerare

Ingemar (I)
Revisionsb. K5
ingemar.ernstsson@outlook.com
Signerade 2023-12-11 17:55:02 CET (+0100)

Franz (F)
E&Y
franz.lindstrom@se.ey.com
Signerade 2023-12-28 17:33:18 CET (+0100)

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



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.

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.

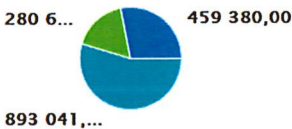
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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	893 041	693 163
Övriga externa kostnader	333 989	332 204
Personalkostnader	70 022	74 782
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	280 645	280 645
Finansiella poster	55 369	91 261
Summa kostnader	1 633 067	1 472 056



- Driftkostnader
- Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar
- Övriga kostnader

Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2022	2021
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	2 345	2 219
Rabatt/återbäring från RB	-2 900	-3 400
Systematiskt brandskyddsarbete	5 746	931
Serviceavtal	21 658	0
Snö- och halkbekämpning	30 889	17 854
Rep bostäder utg för köpta tj	14 034	2 125
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	44 000	7 053
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	2 075	3 806
Rep installationer utg för köpta tj	1 063	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	4 214	0
UH installationer utg för köpta tj	0	79 612
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	41 650	0
Fastighetsel	158 793	39 768
Uppvärmning	229 148	238 983
Vatten	98 065	78 283
Sophämtning	71 025	66 133
Extra sophämtning	900	0
Fastighetsförsäkring	23 454	21 504
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	83 044	77 168
Fastighetsskatt	53 367	51 057
Förbrukningsmaterial	10 472	10 068
Summa driftkostnader	893 041	693 163



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2023-08-31	2022-08-31
BOA	1 770 kr/kvm	1 770 kr/kvm
Belopp i kr	2022	2021
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	47	44
Extra sophämtning	1	0
Fastighetsel	90	22
Fastighetsförsäkring	13	12
Fastighetsskatt	30	29
Förbrukningsinventarier	0	0
Förbrukningsmaterial	6	6
Inre skötsel/städ extra	0	0
Obligatoriska besiktningsskostnader	0	0
Rabatt/återbäring från RB	-2	-2
Rep bostäder utg för köpta tj	8	1
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	1	2
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	25	4
Rep huskropp utg för köpta tj	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	2	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	0	0
Rep installationer utg för köpta tj	1	0
Rep lokaler utg för köpta tj	0	0
Serviceavtal	12	0
Snö- och halkbekämpning	17	10
Sophämtning	40	37
Statuskontroll	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	3	1
Trädgårdsskötsel extra debiterat	0	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Tak	0	0
UH installationer utg för köpta tj	0	45
UH installationer utg för köpta tj Låssystem	0	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	24	0
UH installationer utg för köpta tj Värme	0	0
Underhåll Övrigt	0	0
Uppvärmning	129	135
Vatten	55	44
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	1	1
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	0	0
Övriga fastighetskostnader	0	0
Övriga Reparationer	0	0
Summa driftkostnader	504,54	391,62

RBF Kalmarhus nr 5

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Kalmarhus nr 5 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

