

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Fredriks Udde i Kalmar  
Org nr: 769635-6893

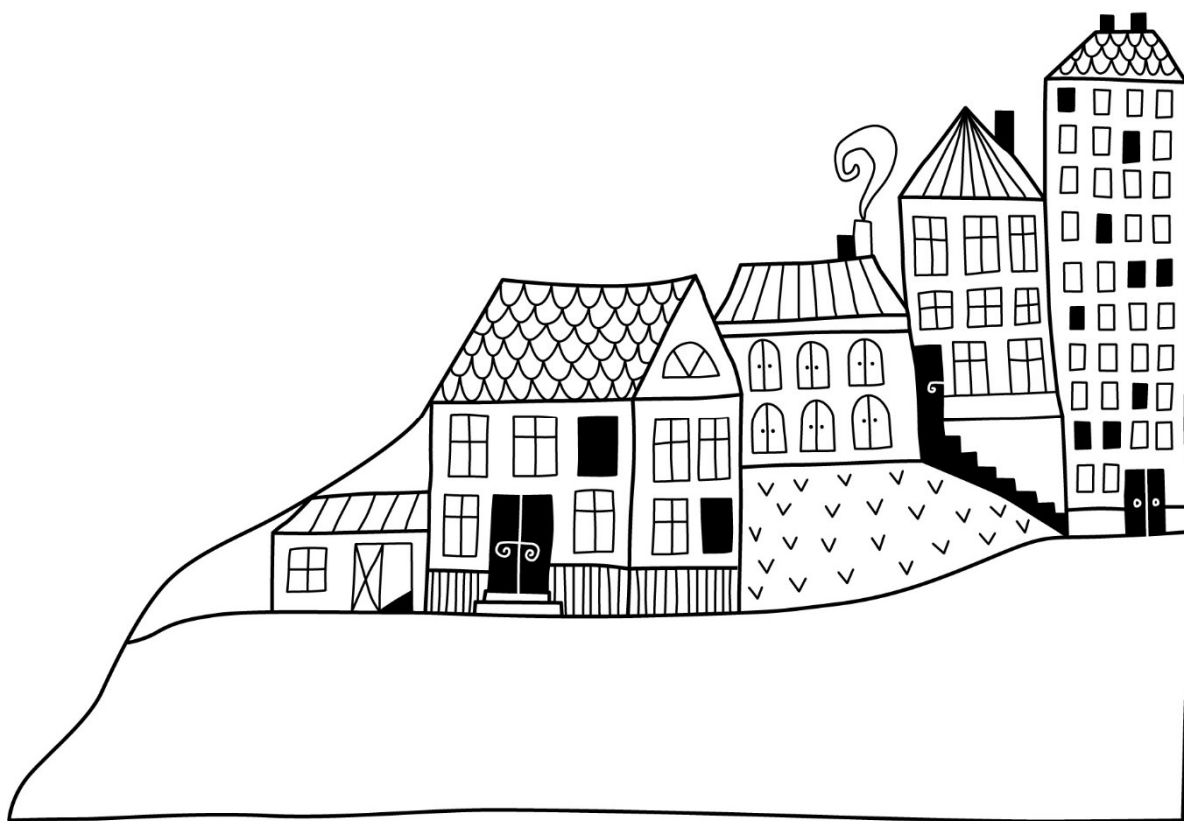




---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	4
Balansräkning.....	5
Kassaflödesanalys.....	7
Noter.....	8



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Fredriks Udde i  
Kalmar får härmed avge  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Årets resultat visar ett underskott på 129 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 221 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 50 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Publiken 2 i Kalmar kommun. På fastigheterna finns 4 byggnader med 76 lägenheter samt 2 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 2023. Fastighetens adress är Ronny Nilssons gata 2–8 samt Fredriksskanstorget 4-6, 6B i Kalmar.

Säljstart för lägenheterna ägde rum i november 2020 och per bokslutsdatum var 71 av totalt 76 lägenheter sålda. Inflyttning har skett från oktober 2023.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Småland/Blekinge. 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.



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

**Styrelse**

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Mattias Spångberg	Ordförande	2024
Charlotte Johansson	Vice ordförande	2024
Moa Möller	Sekreterare	
<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Ann-Viol Rylander	Suppleant	2024
Johanna Persson	Suppleant	

**Revisorer och övriga funktionärer**

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Leif Sverkersson	Förtroendevald revisor	2024

**Förändringar i eget kapital**

<b>Eget kapital i kr</b>	<b>Bundet</b>		<b>Fritt</b>	
	<b>Medlemsinsatser</b>	<b>Underhållsfond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets början	4 407 000	0	0	28 463
Disposition enl. årsstämmobeslut			28 463	-28 463
Reservering underhållsfond		10 083	-10 083	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	219 786 000			
Årets resultat				-128 875
<b>Vid årets slut</b>	<b>224 193 000</b>	<b>10 083</b>	<b>18 380</b>	<b>-128 875</b>

**Resultatdisposition**

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	28 463
Årets resultat	-128 875
Årets fondreservering enligt stadgarna	-10 083
<b>Summa</b>	<b>-110 495</b>

**Att balansera i ny räkning i kr** **-110 495**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	551 449	0
Övriga rörelseintäkter	Not 3	52 424	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>603 873</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-327 841	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-186 616	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-221 348	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-735 806</b>	<b>0</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-131 933</b>	<b>0</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	3 363	28 463
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-306	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>3 057</b>	<b>28 463</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-128 875</b>	<b>28 463</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-128 875</b>	<b>28 463</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 9	350 947 652	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>350 947 652</b>	<b>0</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	38 000	0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>38 000</b>	<b>0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>350 985 652</b>	<b>0</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	22 011 304	0
Övriga fordringar	Not 12	2 974 788	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	270 814	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>25 256 906</b>	<b>0</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	18 768 943	4 449 663
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>18 768 943</b>	<b>4 449 663</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>44 025 849</b>	<b>4 449 663</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>395 011 501</b>	<b>4 449 663</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		224 193 000	4 407 000
Fond för yttre underhåll		10 083	0
Summa bundet eget kapital		224 203 083	4 407 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		18 380	0
Årets resultat		-128 875	28 463
Summa fritt eget kapital		-110 495	28 463
Summa eget kapital		224 092 588	4 435 463
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	139 813 788	0
Förskott från kunder	Not 16	21 987 000	0
Leverantörsskulder		4 166 428	0
Övriga skulder	Not 17	-1 420	14 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	4 953 116	0
Summa kortfristiga skulder		170 918 913	14 200
Summa eget kapital och skulder		395 011 501	4 449 663





# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-128 875	28 463
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar Not 9	221 348	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>92 473</b>	<b>28 463</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-25 256 906	0
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	31 090 925	14 200
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>5 926 491</b>	<b>42 663</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	-38 000	0
Investeringar i byggnader & mark Not 9	-351 169 000	0
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-351 207 000</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld Not 15	139 813 788	0
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	219 786 000	88 200
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>359 599 788</b>	<b>88 200</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>14 319 279</b>	<b>130 863</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>4 449 663</b>	<b>4 318 800</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>18 768 942</b>	<b>4 449 663</b>



# 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	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	509 250	0
Vattenavgifter	12 836	0
Elavgifter	29 363	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>551 449</b>	<b>0</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	16 462	0
Övriga ersättningar (pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter)	35 964	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>52 424</b>	<b>0</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Försäkringspremier	-25 763	0
Kabel- och digital-TV	-17 538	0
Obligatoriska besiktningar-Hissbesiktning	-14 105	0
Snö- och halkbekämpning	-6 000	0
Fastighetsel	-100 390	0
Uppvärmning	-136 090	0
Sophantering och återvinning	-27 955	0
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-327 841</b>	<b>0</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-147 267	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-35 963	0
Porttelefon	-975	0
Medlems- och föreningsavgifter/IF	-500	0
Bankkostnader	-1 912	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-186 616</b>	<b>0</b>

**Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-221 348	0
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-221 348</b>	<b>0</b>

**Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter transaktionskonto Swedbank	3 363	28 463
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>3 363</b>	<b>28 463</b>

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga räntekostnader	-306	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-306</b>	<b>0</b>

**Not 9 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	0	0
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader	318 869 000	0
Mark	32 300 000	0
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>351 169 000</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	0	0
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-221 348	0
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-221 348</b>	<b>0</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>350 947 652</b>	<b>0</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	318 647 652	0
Mark	32 300 000	0

**Not 10 Andra långfristiga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Andelar i Intresseföreningen 76 st. á 500 kr	38 000	0
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>38 000</b>	<b>0</b>

**Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	24 304	0
Kundfordringar	21 987 000	0
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>22 011 304</b>	<b>0</b>

**Not 12 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Andra kortfristiga fordringar	2 974 788	0
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>2 974 788</b>	<b>0</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	77 079	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	114 785	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	17 338	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	61 612	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>270 814</b>	<b>0</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto	18 768 943	4 449 663
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>18 768 943</b>	<b>4 449 663</b>

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Byggnadskreditiv och andra tillfälliga lån	139 813 788	0
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>139 813 788</b>	<b>0</b>

**Not 16 Förskott från kunder**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förskott från hyresgäster och andra kunder	21 987 000	0
<b>Summa förskott från kunder</b>	<b>21 987 000</b>	<b>0</b>

**Not 17 Övriga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga skulder	0	14 200
Skuld för moms	-1 420	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>-1 420</b>	<b>14 200</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna elkostnader	30 885	0
Upplupna värmekostnader	48 372	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 487 954	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	385 905	0
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>4 953 116</b>	<b>0</b>



## Styrelsens underskrifter

Kalmar den dag som framgår av min elektroniska signering

\_\_\_\_\_  
Mattias Spångberg

\_\_\_\_\_  
Charlotte Johansson

\_\_\_\_\_  
Moa Möller

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

\_\_\_\_\_  
Leif Sverkersson, förtroendevald revisor



## **Revisionsberättelse för Riksbyggen Brf Fredriks Udde i Kalmar**

### **Org nr: 769635–6893**

Efter granskning av Riksbyggen Brf Fredriks Udde i Kalmars räkenskaper och förvaltning för verksamheten under perioden 20230101–20231231 avger jag härmed följande revisionsberättelse.

Jag har granskat räkenskaperna samt styrelsens årsredovisning, genomgått protokoll och andra handlingar som rör föreningens ekonomi och förvaltning samt i övrigt genomfört de granskningsåtgärder som jag anser erforderliga.

Revisionen har icke gett anledning till anmärkning, beträffande de till mig överlämnade revisionshandlingar samt föreningens bokföring.

Jag tillstyrker därför att stämman fastställer resultaträkning och balansräkning för året samt beviljar styrelsen ansvarsfrihet för detsamma.

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signering.

---

Leif Sverkersson  
*Förtroendevald revisor*



# Riksbyggen Bostadsrättsförening Fredriks Udde i Kalmar

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Fredriks Udde i Kalmar 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](http://www.riksbyggen.se)





# Verifikat

Transaktion 09222115557513642438

## Dokument

ÅR 2023 Fredrik Udde  
Huvuddokument  
16 sidor  
Startades 2024-03-25 11:24:04 CET (+0100) av Mjellma  
Neziri (MN)  
Färdigställt 2024-04-08 18:51:54 CEST (+0200)

## Initierare

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

## Signerare

Charlotte (C)  
cjn6530@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"CHARLOTTE JOHANSSON"  
Signerade 2024-03-25 14:49:20 CET (+0100)

Mattias (M1)  
mattias.spangberg@byggnads.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Bengt Mattias Spångberg"  
Signerade 2024-03-25 11:34:47 CET (+0100)

Moa (M2)  
RB  
Moa.Moller@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Moa  
Sofia Möller"  
Signerade 2024-03-25 12:06:09 CET (+0100)

Leif (L)  
Revisor  
leifsverkerrsson@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LEIF  
SVERKERSSON"  
Signerade 2024-04-08 18:51:54 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557513642438

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>

