

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RBF Kalmarhus nr 30
Org nr: 716404-4930





Innehållsförteckning

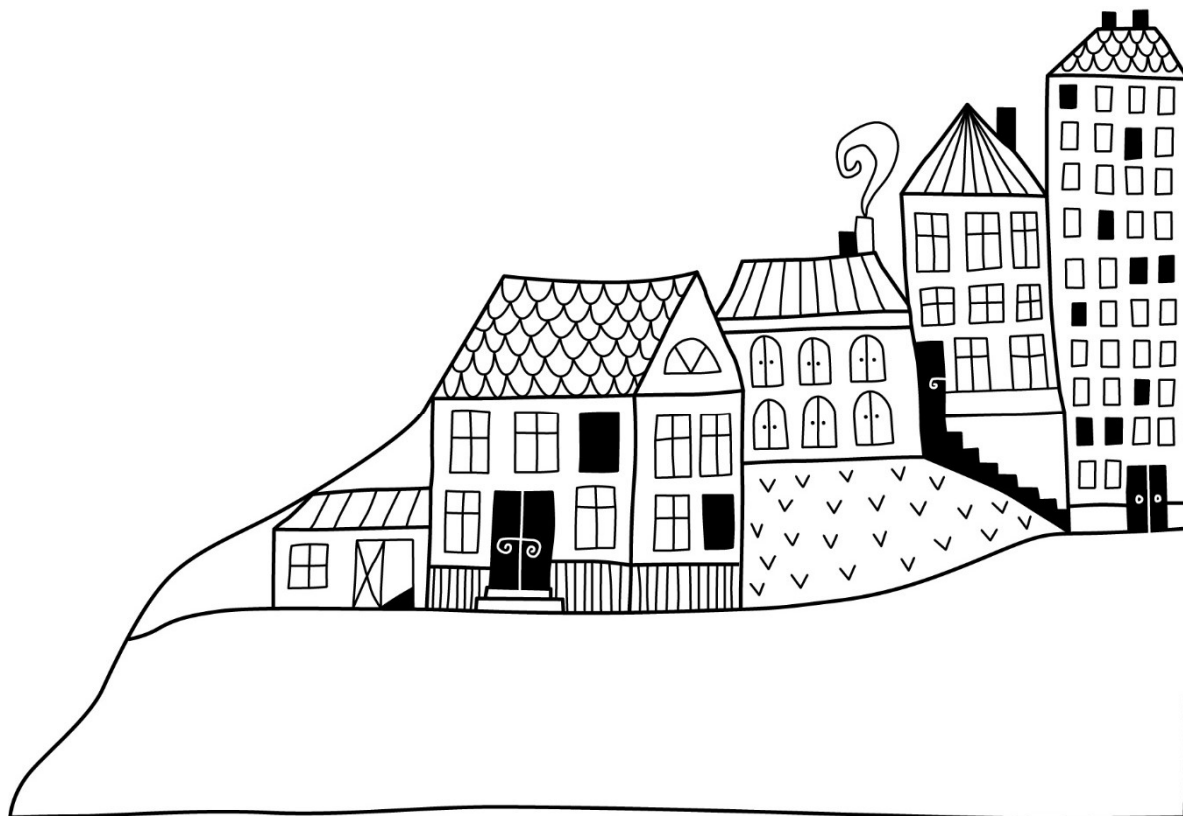
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Kalmarhus nr 30 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-01-27. Nuvarande stadgar registrerades i juni 2018.

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år. Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år främst p.g.a. inga underhållskostnader. Räntekostnaderna har ökat till följd av högre ränta på ett lån.

Styrelsen har valt att extraamortera ett lån i samband med låneomförhandling och det går att läsa mer om det i Not 20.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 66% till 79%. Årets likviditet påverkas på grund av att föreningen har ett lån som kommer att villkorsändras under kommande verksamhetsår och detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive det kortfristiga lånet (men inklusive årets amortering) förändrades från 407% till 414%.

I resultatet ingår avskrivningar med 386 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 982 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Bagaren 20 i Kalmar kommun. På fastigheten finns 8 byggnader med 32 lägenheter uppförda. Inflyttning skedde 1992. Fastighetens adress är Södra Långgatan 63–67, Storgatan 62 och Proviantgatan 6–12.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.kv.	1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	3,5 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
1	1	17	5	7	1	32

Dessutom tillkommer:

Garage	MC-platser	Lokaler
14	1	1

Total tomtarea	2 538 m ²
Bostäder bostadsrätt	2 304 m ²
Total lokalaria	175 m ²



Årets taxeringsvärde	50 988 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	50 988 000 kr

Riksbyggens kontor i Kalmar 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
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Hisservice	Kone AB
Kabel-TV	Telia via fiberkabel
El	Kalmar Energi
Service av garageport	PA Portteknik



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 76 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i september 2023 och visar på ett underhållsbehov på 1 015 tkr per år för de närmaste 9 åren, vilket motsvarar 441 kr/m². Avsättning för verksamhetsåret har skett med 263 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Huskropp utvändigt	2014
Gemensamma utrymmen och huskropp utvändigt	2016
Bostäder ombyggnad och renovering	2017
Byte av cirkulationspump	2017
Målning fasad	2017
Ombyggnad av styr i Undercentral	2019
Anläggning dagvattenledning	2019
Målning av fasad, hängrännor och stuprör	2020
Markytor/Utemiljö	2021
Avloppsspölning	2022
Ombyggnad fjärrvärmeundercentral	2022
Underplåt/stuprör	2022
Byte hisslarm	2022

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fönster,entré m.m.	2024	Ej beslutat
Luftbehandlingssystem	2025	Ej beslutat
Putsfasad	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
Johan Gustafsson	Ordförande (utses årligen)	2025
Thomas Pettersson	Sekreterare (utses årligen)	2025
Michael Johansson	Vice ordförande (utses årligen)	2024
Andreas Berg	Ledamot	2024
Victor Olsson	Ledamot	2025
Mjellma Neziri	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Annica Thor	Suppleant	2025
Eva Johansson	Suppleant	2024
Stefan Johansson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Franz Lindström	Auktoriserad revisor	Stämman
Waine Danielsson	Förtroendevald revisor	Stämman
Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Åke Petersson		Stämman
Valberedning		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars-Erik Karlsson		Stämman
Madeleine Rosengren		Stämman

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 44 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 42 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 6% från och med 01-01-2024. Styrelsen har även beslutat om att höja garageavgiften med 30kr/mån från och med 01-03-2024.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2023-01-01 då den höjdes med 2%.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 943 kr/m²/år.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5).

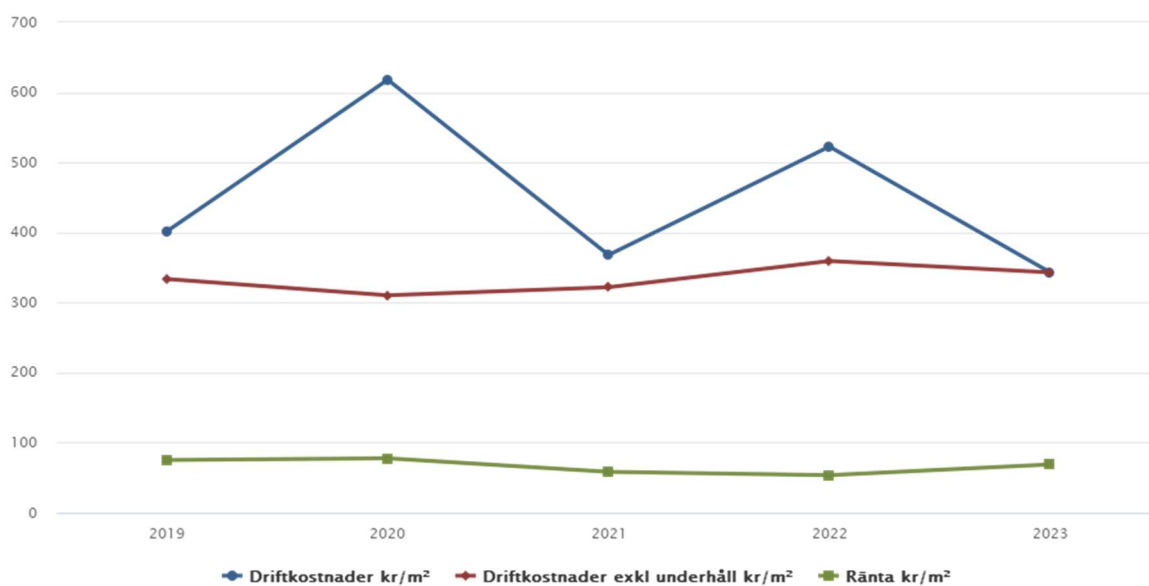


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 254 632	2 212 068	2 212 068	2 212 068	2 211 973
Rörelsens intäkter	2 281 210	2 219 290	2 226 275	2 217 795	2 232 517
Resultat efter finansiella poster	559 767	95 304	496 931	-117 839	441 654
Årets resultat	559 767	95 304	496 931	-117 839	441 654
Resultat exkl avskrivningar	982 071	498 988	889 865	261 024	801 326
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	331 071	-98 012	323 865	-327 976	237 326
Balansomslutning	18 895 399	19 636 741	19 604 233	19 315 770	19 611 498
Årets kassaflöde	-418 038	376 433	-	-	-
Soliditet %	50	45	44	43	42
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar	414	407	429	309	348
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar	79	66	-	-	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	96	96	96	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	943	924	924	924	924
Driftkostnader kr/kvm	323	523	368	618	402
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	323	359	322	310	334
Energikostnad kr/kvm*	156	147	145	139	135
Underhållsfond kr/kvm	1 494	1 306	1 214	1 018	1 074
Reservering till underhållsfond kr/kvm	263	255	242	252	241
Sparande kr/kvm*	396	355	402	395	387
Ränta kr/kvm	65	54	58	78	75
Skuldsättning kr/kvm*	3 689	4 163	4 244	4 325	4 415
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 969	4 479	4 566	4 653	4 751
Genomsnittsränta %	1,66	1,20	1,29	1,67	1,57
Räntekänslighet %*	4,2	4,8	4,9	5,0	5,1

*obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	4 904 207	815 787	3 053 693	-65 245	95 304
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				95 304	-95 304
Reservering underhållsfond			651 000	-651 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			0	0	
Årets resultat					559 767
Vid årets slut	4 904 207	815 787	3 704 693	-620 941	559 767

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	30 059
Årets resultat	559 767
Årets fondreservering enligt stadgarna	-651 000
Summa	-61 174

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-61 174**

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
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 254 632	2 212 068
Övriga rörelseintäkter	Not 3	26 578	7 222
Summa rörelseintäkter		2 281 210	2 219 290
Rörelsekostnader			
Driftskostnader & övriga externa kostnader	Not 4,5	-1 082 909	-1 511 821
Personalkostnader	Not 6	-94 533	-94 198
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-422 304	-403 684
Summa rörelsekostnader		-1 599 746	-2 009 703
Rörelseresultat		681 464	209 587
Finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 8	0	-6 965
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 9	320	1 536
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 10	39 165	16 838
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 11	-161 182	-125 692
Summa finansiella poster		-121 697	-114 283
Resultat efter finansiella poster		559 767	95 304
Årets resultat		559 767	95 304



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 12	16 163 036	16 522 708
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	287 133	134 346
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 14	0	63 341
Summa materiella anläggningstillgångar		16 450 169	16 720 395
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 15	16 000	16 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		16 000	16 000
Summa anläggningstillgångar		16 466 169	16 736 395
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 16	1	1
Övriga fordringar	Not 17	17 334	16 968
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 18	42 925	96 370
Summa kortfristiga fordringar		60 260	113 339
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 19	2 368 970	2 787 007
Summa kassa och bank		2 368 970	2 787 007
Summa omsättningstillgångar		2 429 230	2 900 346
Summa tillgångar		18 895 399	19 636 741



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	5 719 994	5 719 994
Fond för yttre underhåll	3 704 693	3 053 693
Summa bundet eget kapital	9 424 687	8 773 687
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-620 941	-65 245
Årets resultat	559 767	95 304
Summa fritt eget kapital	-61 174	30 059
Summa eget kapital	9 363 513	8 803 746
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	6 470 665
Summa långfristiga skulder		6 470 665
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	2 675 000
Leverantörsskulder	Not 21	33 071
Skatteskulder	Not 22	5 876
Övriga skulder	Not 23	69 825
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	277 449
Summa kortfristiga skulder	3 061 221	4 362 330
Summa eget kapital och skulder	18 895 399	19 636 741



Kassaflödesanalys

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		559 767	95 304
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.			
Avskrivningar	Not 7	422 304	403 684
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		982 071	498 988
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)		53 079	-58 829
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)		-126 109	137 205
Kassaflöde från den löpande verksamheten		909 041	577 364
Investeringsverksamheten			
Investeringar i inventarier	Not 13	-215 419	-64 500
Investeringar i pågående anläggningstillgångar	Not 13	63 341	-63 341
Försäljning av andelar/Kalmarsund Vind		0	126 910
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten		-152 078	-931
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skuld-årets amortering	Not 20	-1 175 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 175 000	-200 000
Årets kassaflöde		-418 037	376 433
Likvida medel vid årets början		2 787 007	2 410 575
Likvida medel vid årets slut		2 368 970	2 787 007



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	100
Tillkommande utgifter	Linjär	50
Inventarier & verktyg	Linjär	5
Installationer	Linjär	5-10

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	2 172 312	2 129 748
Hyrer, garage	82 320	82 320
Summa nettoomsättning	2 254 632	2 212 068

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Pant- och överlåtelsesavgifter	6 900	6 025
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-3
Elstöd	19 060	0
Övriga rörelseintäkter (försäljning trädgårdsmöbler och påminnelseavgifter)	620	1 200
Summa övriga rörelseintäkter	26 578	7 222

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	0	-381 781
Reparationer	-75 801	-70 921
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-81 633	-78 231
Försäkringspremier	-23 187	-20 703
Kabel- och digital-TV	-90 600	-90 720
Återbäring från Riksbyggen	2 900	2 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 037	-1 525
Serviceavtal-Portteknik AB	-2 748	-2 498
Hissbesiktning (fg. år även OVK)	-46 386	-68 940
Snö- och halkbekämpning	-16 960	-4 704
Drift och förbrukning, övrigt	-11 766	-21 323
Förbrukningsinventarier	-4 953	-59 913
Fordons- och maskinkostnader	-202	0
Vatten	-81 414	-70 064
Fastighetsel	-73 716	-71 859
Uppvärmning	-230 686	-222 128
Sophantering och återvinning	-62 673	-54 850
Storstäd	0	-4 420
Summa driftskostnader	-801 863	-1 221 680



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-234 294	-223 345
IT-kostnader	0	-1 484
Arvode, yrkesrevisorer	-15 063	-13 813
Övriga förvaltningskostnader (styrelserummet, utskrifter m.m.)	-7 501	-4 785
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 775	-7 721
Representation	-6 161	-6 841
Telefon	-8 236	-7 442
Medlems- och föreningsavgifter	-1 440	-1 760
Bankkostnader	-2 576	-2 100
Övriga externa kostnader	0	-20 850
Summa övriga externa kostnader	-281 046	-290 141

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-39 000	-39 000
Sammanträdesarvoden	-33 500	-31 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 000	-4 500
Övriga personalkostnader	0	-1 200
Sociala kostnader	-17 033	-17 998
Summa personalkostnader	-94 533	-94 198

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-318 976	-318 976
Avskrivningar tillkommande utgifter	-40 695	-40 695
Avskrivning Maskiner och inventarier	-30 043	-15 225
Avskrivning Installationer	-32 590	-28 788
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-422 304	-403 684

**Not 8 Resultat från andelar i intresseföretag och
gemensamt styrda företag**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	0	-6 965
Summa resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	0	-6 965



Not 9 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag/ Riksbyggen andelsutdelning 2023	320	1 536
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	320	1 536

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter Swedbank	700	4 851
Ränteintäkter--SBAB	38 465	11 987
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	39 165	16 838

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-161 182	-125 452
Övriga räntekostnader	0	-240
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-161 182	-125 692

Not 12 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	39 367 000	39 367 000
Mark	1 700 000	1 700 000
Tillkommande utgifter	2 034 742	2 034 742
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	43 101 742	43 101 742
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-11 931 725	-11 612 749
Tillkommande utgifter	-792 841	-752 147
	-12 724 566	-12 364 896
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-318 976	-318 976
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-40 695	-40 695
	-359 671	-359 671
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-13 084 237	-12 724 567
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående nedskrivningar	-13 854 466	-13 854 466
Restvärde enligt plan vid årets slut	16 163 037	16 522 708



Varav

Byggnader	13 261 831	13 580 808
Mark	1 700 000	1 700 000
Tillkommande utgifter	1 201 206	1 241 900

Taxeringsvärden

Bostäder	36 325 000	36 325 000
Lokaler	376 000	376 000
Småhus	14 287 000	14 287 000

Totalt taxeringsvärde

50 988 000	50 988 000
-------------------	-------------------

varav byggnader

32 122 000	32 122 000
------------	------------

varav mark

18 866 000	18 866 000
------------	------------

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

2023-12-31	2022-12-31
------------	------------

Anskaffningsvärden**Vid årets början**

Inventarier och verktyg	112 467	47 967
Installationer	143 938	143 938

256 405	191 905
----------------	----------------

Årets anskaffningar

Inventarier och verktyg	63 341	64 500
Installationer	152 078	0

215 419	64 500
----------------	---------------

Summa anskaffningsvärde vid årets slut

471 824	256 405
----------------	----------------

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Inventarier och verktyg	-45 292	-30 067
Installationer	-76 767	0

-122 059	-30 067
-----------------	----------------

Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg	30 043	15 225
Installationer	32 590	28 788

62 633	44 013
---------------	---------------

Akkumulerade avskrivningar

Inventarier och verktyg	-75 335	-45 292
Installationer	-109 356	-76 767

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-184 691	-122 059
-----------------	-----------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

287 133	134 346
----------------	----------------

Varav

Inventarier och verktyg	100 473	67 175
Installationer	186 660	67 171



Not 14 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets slut	0	63 341

Not 15 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
32 st Kapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	16 000	16 000
Summa andra långfristiga fordringar	16 000	16 000

Not 16 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	1	1
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	1	1

Not 17 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	17 334	16 968
Summa övriga fordringar	17 334	16 968

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	27 825	23 187
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	55 836
Förutbetald kabel-tv-avgift	15 100	17 346
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	42 925	96 370

Not 19 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	1 000	1 000
Bankmedel	1 276 690	1 838 588
Transaktionskonto	1 091 279	947 419
Summa kassa och bank	2 368 970	2 787 007



Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	9 145 665	10 320 665
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 475 000	-3 650 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-200 000	-200 000
Långfristig skuld vid årets slut	6 470 665	6 470 665

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,95%	2024-03-30	3 650 000,00	0,00	1 075 000,00	2 575 000,00
STADSHYPOTEK	1,05%	2025-06-30	2 865 000,00	0,00	0,00	2 865 000,00
SBAB	1,23%	2027-05-10	3 805 665,00	0,00	100 000,00	3 705 665,00
Summa			10 320 665,00	0,00	1 175 000,00	9 145 665,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 200 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har ett lån på 2 475 000 kr som löper ut under nästa räkenskapsår. Detta lån redovisas som kortfristig skuld i bokslutet. Av den långfristiga skulden förfaller 6 670 665 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 21 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	33 071	107 648
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	26 731
Summa leverantörsskulder	33 071	134 379

Not 22 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	5 876	4 332
Summa skatteskulder	5 876	4 332

Not 23 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	31 870	38 495
Skuld sociala avgifter och skatter	37 955	38 316
Summa övriga skulder	69 825	76 811

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	34 956	3 901
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	67 429
Upplupna elkostnader	6 917	7 751
Upplupna vattenavgifter	7 451	0
Upplupna värmekostnader	27 907	29 357
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	200 218	188 369
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	277 449	296 808

Not 25 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	33 352 000	33 352 000



Styrelsens underskrifter

Kalmar den dag som framgår av min elektroniska signering

Johan Gustafsson

Thomas Pettersson

Michael Johansson

Mjellma Neziri

Victor Olsson

Andreas Berg

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

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Waine Danielsson
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.

Årsavgift

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.

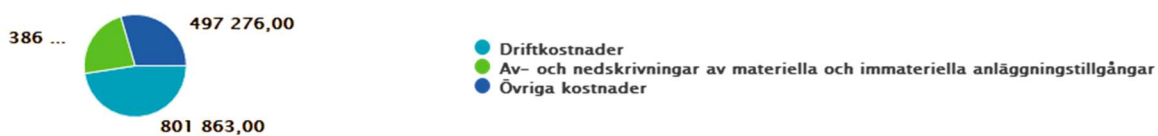
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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	2023-12-31	2022-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	801 863	1 221 680
Övriga externa kostnader	281 046	290 141
Personalkostnader	94 533	94 198
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	422 304	403 684
Finansiella poster	121 697	114 283
Summa kostnader	1 721 443	2 123 986



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2023	2022
Rabatt/återbäring från RB	-2 900	-2 900
Systematiskt brandskyddsarbete	2 037	1 525
Serviceavtal	0	2 498
Städ extra	0	4 420
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	25 898
Hissbesiktning	46 386	43 043
Snö- och halkbekämpning	16 960	4 704
Rep bostäder utg för köpta tj	3 369	13 422
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	3 247	3 463
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	14 359	19 687
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	3 517	2 756
Rep install utg för köpta tj El	5 486	15 277
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	0	581
Rep install utg för köpta tj Hissar	25 875	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	563	2 335
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	994
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	4 586
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	18 030	7 821
Försäkringsskador	4 103	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	40 394
UH installationer utg för köpta tj Värme	0	285 000
UH installationer utg för köpta tj Hissar	0	17 750
UH huskropp utg för köpta tj	0	28 624
UH Markytor utg för köpta tj	0	10 013
Fastighetsel	73 716	71 859
Uppvärmning	230 686	222 128
Vatten	81 414	70 064
Sophämtning	62 673	54 850
Fastighetsförsäkring	23 187	20 703
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	90 600	90 720
Övriga fastighetskostnader	11 766	21 323
Fastighetsskatt	81 633	78 231
Förbrukningsinventarier	0	43 574
Förbrukningsmaterial	4 953	16 339
Övriga kostnader för transportmedel	202	0
Summa driftkostnader	801 863	1 221 680

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2023-12-31	2022-12-31
BOA	2 304 kr/kvm	2 305 kr/kvm
Belopp i kr	2023	2022
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	39	39
Extra sophämtning	0	0
Fastighetsel	32	31
Fastighetsförsäkring	10	9
Fastighetsskatt	35	34
Fastighetsskötsel extra	0	0
Fastighetsskötsel grund	0	0
Förbrukningsinventarier	0	19
Förbrukningsmaterial	2	7
Försäkringsskador	2	0
Hissbesiktning	20	19
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	11
Obligatoriska besiktningsskostnader	0	0
Rabatt/återbäring från RB	-1	-1
Rep bostäder utg för köpta tj	1	6
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	6	9
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	1	2
Rep huskropp utg för köpta tj	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	8	3
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	2
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	0
Rep install utg för köpta tj El	2	7
Rep install utg för köpta tj Hissar	11	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	1
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	0	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	2	1
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	0
Rep install utg för köpta tj Värme	0	0
Rep installationer utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj Markinventarier	0	0
Rep utgift mtrl inköp bostäder	0	0
Rep utgift mtrl inköp garage&p-platser	0	0
Serviceavtal	0	1
Snö- och halkbekämpning	7	2
Sophämtning	27	24
Städ extra	0	2
Systematiskt brandskyddsarbete	1	1
UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	0
UH installationer utg för köpta tj	0	0
UH installationer utg för köpta tj Hissar	0	8
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	18
UH installationer utg för köpta tj Värme	0	124
UH Markytor utg för köpta tj	0	4
UH Markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	0	0
Uppvärmning	100	96
Utemiljö extra	0	0
Vatten	35	30
Övriga fastighetskostnader	5	9
Summa driftkostnader	348,03	530,01

RBF Kalmarhus nr 30

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Kalmarhus nr 30 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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Kalmarhus 30 org.nr 716404-4930

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Kalmarhus 30 för år 2023-01-01 – 2023-12-31.

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 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar*.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

De Förtroendevalda revisorernas ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggens Brf Kalmarhus 30 för år 2023-01-01 – 2023-12-31 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 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Waine Danielsson
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557513992904

Dokument

ÅR2023
Huvuddokument
32 sidor
Startades 2024-03-28 13:58:52 CET (+0100) av Mjellma
Neziri (MN)
Färdigställt 2024-04-09 08:12:40 CEST (+0200)

Signerare

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MJELLMA NEZIRI"
Signerade 2024-03-28 19:02:54 CET (+0100)

Johan (J)
K30
johan@gmpartner.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN GUSTAFSSON"
Signerade 2024-03-28 14:39:44 CET (+0100)

Andreas (A)
K30
aos_berg@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDREAS BERG"
Signerade 2024-04-03 14:53:50 CEST (+0200)

Michael (M)
K30
627johansson@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MICHAEL JOHANSSON"
Signerade 2024-03-29 13:19:43 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557513992904

Thomas (T)

K30

thomas1070@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"THOMAS PETERSSON"
Signerade 2024-04-01 15:18:51 CEST (+0200)

Victor (V)

K30

victor@meridium.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"VICTOR OLSSON"
Signerade 2024-04-03 14:43:28 CEST (+0200)

Waine (W)

Förenings revisor

waine@lwdanielssonab.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"WAINE DANIELSSON"
Signerade 2024-04-08 10:30:05 CEST (+0200)

Franz (F)

E&Y

franz.lindstrom@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Franz Robert Nicholas Lindström"
Signerade 2024-04-09 08:12:40 CEST (+0200)

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>

