

# Årsredovisning

2022-09-01 – 2023-08-31

RBF Kalmarhus nr 22

Org nr: 716404-3262





---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Kalmarhus nr 22 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.

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Årets resultat visar ett överskott med 2 225 tkr innan avsättning gjorts till föreningens underhållsfond och innan ianspråktagande av underhållsfondens medel skett. Resultatet efter fondförändringen ger ett överskott med 143 tkr. Årets resultat är något sämre än föregående år, vilket beror på driftkostnader, främst reparationer. Även räntekostnader har ökat pga omsatta lån till högre ränta vilket påverkar årets resultat.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 86% till 131%.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre 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 742% till 756%.

I resultatet ingår avskrivningar med 774 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 999 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Täljstenen 2 i Kalmar Kommun. På fastigheten finns 15 byggnader med 132 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1980–81. Fastighetens adress är Norrlidsvägen 84-152 i Kalmar.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

### Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
12	60	40	20	132

### Dessutom tillkommer:

Förråd	Garage	P-platser	Föreningslokal
71	58	101	1



Total tomtarea	40 350 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	9 618 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	1 075 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	151 151 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	151 151 000 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	Fastighetservice
Riksbyggen	Energi
Kalmar Energi	El
Telia (fiberoptik)	Tv, bredband, telefoni
Kalmar NDC AB	Bredband (medlemmen får själv kontakta företaget)



Föreningen är delaktig i en samfällighet tillsammans med BRF Kalmarhus nr 20 och BRF Kalmarhus nr 21. Föreningens andel är 33 procent. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar avloppsledningar inom området som nyttjas av samtliga föreningar.

#### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 303 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

#### Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i maj 2023 och visar på ett underhållsbehov på 38 960 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 3 896 tkr (364 kr/m<sup>2</sup>). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 082 tkr (195 kr/m<sup>2</sup>).

#### Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

##### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Bredbandsinstallation	2003
Ny lekplats	2009
Fiberinstallation	2012
Byte fönster och dörrar	2013
Bostäder	2016
Gemensamma utrymmen	2016
Markytor	2016
Byte av tak och fläktaggregat	2017-2018
Byte handledare loftgångar	2019
Undercentral	2020
Målning förrådsdörrar	2020
Byte expansionskärl	2021
OVK	2022
Ny garageport	2022

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte värmepump	2023	Ej beslutat
Byte termostatventiler	2023	Ej beslutat
Lekutrustning	2030	Ej beslutat
Fasad, sockel	2024	Ej beslutat
Byte dränledning	2025	Ej beslutat
Byte värmekulvert	2023	Ej beslutat
Asfaltering	2023	Ej beslutat
Stambyte	2030	Ej beslutat



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>
Jörgen Larsson	Ordförande	2024
Ymke Mulder	Sekreterare	2025
Agneta Malmqvist	Vice ordförande	2025
Magnus Flygare	Ledamot	2024
Susanne Pettersson	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Cajsa Holmqvist	Suppleant	2024
Magdalena Olender	Suppleant	2025
Anni Elbrink	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Franz Lindström	Auktoriserad revisor	Stämman
Susanne Rylander	Förtroendevald revisor	Stämman

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Susanne Rylander	Stämman
Lizzie Lindgren	Stämman

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året beslutat att teckna kollektivt bredband.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 164 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 161 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 9 % från och med 2023-09-01.

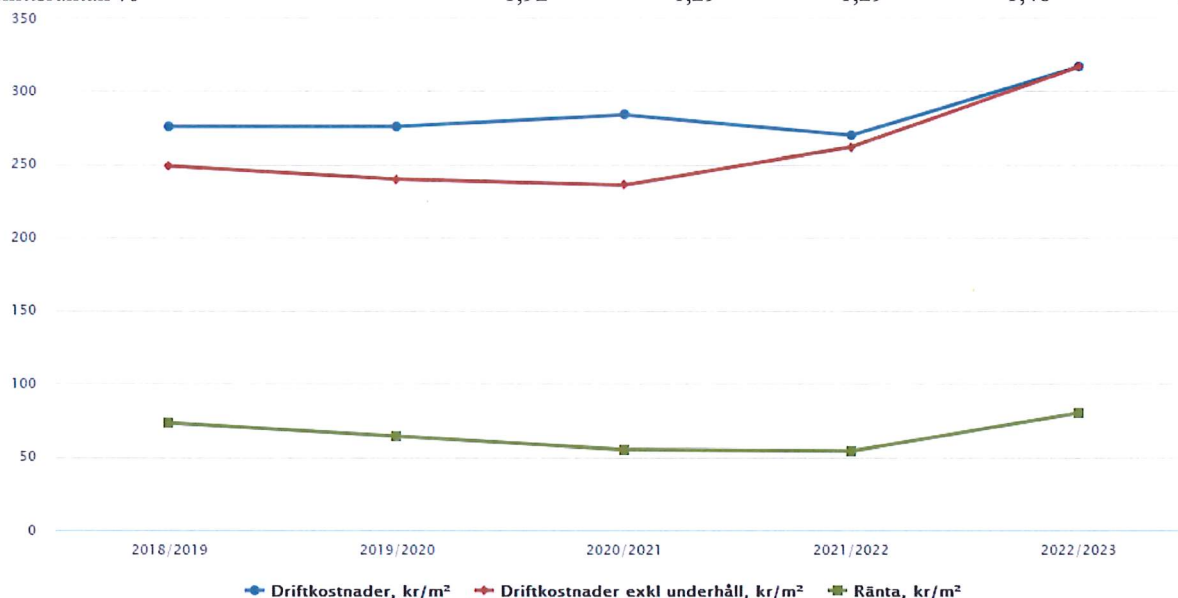
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 856 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 13 st.)



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	8 674	8 448	8 453	8 447	8 431
Resultat efter finansiella poster	2 225	2 734	2 643	2 749	2 507
Årets resultat	2 225	2 734	2 643	2 749	2 507
Resultat exklusive avskrivningar	2 999	3 504	3 413	3 519	3 298
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	917	1 845	1 588	1 734	798
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	195	155	171	169	234
Balansomslutning	58 683	56 822	55 036	53 079	51 135
Soliditet %	22	19	14	10	5
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	756	742	544	456	327
Likviditet inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	131	86	77	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	856	834	833	833	833
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	317	270	284	276	276
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	317	262	236	240	249
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	80	54	55	64	73
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	869	617	470	346	207
Lån, kr/m <sup>2</sup>	4 116	4 175	4 248	4 316	4 383
Genomsnittsräntan %	1,92	1,29	1,29	1,46	1,63



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

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 059 884	2 333 333	6 594 263	-2 014 269	2 734 493
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			620 224	-620 224	
Disposition enl. årsstämmobeslut				2 734 493	-2 734 493
Reservering underhållsfond			2 082 000	-2 082 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			0	0	
Överföring från uppskrivningsfonden		-41 667		41 667	
Årets resultat					2 225 017
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 059 884</b>	<b>2 291 666</b>	<b>9 296 487</b>	<b>-1 940 333</b>	<b>2 225 017</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	100 000
Överföring från uppskrivningsfond	41 667
Årets resultat	2 225 017
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 082 000
<b>Summa</b>	<b>284 684</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **284 684**

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
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	8 674 129	8 447 954
Övriga rörelseintäkter	Not 3	92 589	74 443
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 766 718</b>	<b>8 522 397</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader & övriga externa kostnader	Not 4,5	-4 996 199	-4 286 562
Personalkostnader	Not 6	-214 163	-207 280
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-773 611	-769 836
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 983 974</b>	<b>-5 263 678</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 782 744</b>	<b>3 258 720</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 320	6 336
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	291 131	51 002
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-850 178	-581 565
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-557 727</b>	<b>-524 227</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 225 017</b>	<b>2 734 493</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 225 017</b>	<b>2 734 493</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	40 314 833	40 790 577
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	93 944	72 594
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>40 408 777</b>	<b>40 863 170</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	66 000	66 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>66 000</b>	<b>66 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>40 474 777</b>	<b>40 929 170</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	572	132
Övriga fordringar	Not 15	4 565	4 334
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	664 406	427 163
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>669 543</b>	<b>431 629</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	17 538 798	15 461 156
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>17 538 798</b>	<b>15 461 156</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>18 208 341</b>	<b>15 892 785</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>58 683 118</b>	<b>56 821 955</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 059 884	1 059 884
Uppskrivningsfond		2 291 666	2 333 333
Fond för yttre underhåll		9 296 487	6 594 263
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>12 648 037</b>	<b>9 987 480</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 940 333	-2 014 269
Årets resultat		2 225 017	2 734 493
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>284 684</b>	<b>720 224</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>12 932 721</b>	<b>10 707 704</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	31 857 788	27 631 374
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>31 857 788</b>	<b>27 631 374</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	12 156 023	17 013 069
Leverantörsskulder	Not 19	487 375	440 966
Skatteskulder	Not 20	15 196	5 956
Övriga skulder	Not 21	76 230	81 947
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 157 785	940 939
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 892 609</b>	<b>18 482 877</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>58 683 118</b>	<b>56 821 955</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	75
Standardförbättringar	Linjär	61
Markanläggningar	Linjär	20
Installationer	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	8 236 704	8 021 436
Hyror, lokaler	73 800	73 500
Hyror, garage	218 400	218 075
Hyror, p-platser	160 000	159 375
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-5 150	-7 114
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-5 568
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-9 625	-11 750
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>8 674 129</b>	<b>8 447 954</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Övriga lokalintäkter	5 200	3 600
Övriga ersättningar	59 479	21 378
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	-9
Övriga rörelseintäkter	10 879	49 474
Försäkringsersättningar	17 037	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>92 589</b>	<b>74 443</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Underhåll	0	-89 750
Reparationer	-303 226	-165 878
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-231 258	-222 018
Arrendeavgifter	-2 470	-2 307
Samfällighetsavgifter	-142 201	-77 007
Försäkringspremier	-127 519	-116 852
Kabel- och digital-TV	-273 916	-95 900
Återbäring från Riksbyggen	13 200	14 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 947	-5 334
Obligatoriska besiktningar	0	-4 925
Övriga utgifter, köpta tjänster	-37 483	0
Snö- och halkbekämpning	-35 546	-35 617
Drift och förbrukning, övrigt	0	-6 744
Förbrukningsinventarier	-124 393	-103 153
Vatten	-532 431	-444 190
Fastighetsel	-300 911	-220 534
Uppvärmning	-1 020 474	-1 013 726
Sophantering och återvinning	-254 277	-265 175
Förvaltningsarvode drift	-10 995	-33 420
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-3 387 846</b>	<b>-2 887 730</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-1 415 459	-1 298 868
IT-kostnader	-7 481	-6 131
Arvode, yrkesrevisorer	-17 313	-14 438
Övriga förvaltningskostnader	-25 444	-19 554
Kreditupplysningar	-414	-1 307
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 246	-24 052
Representation	0	-6 615
Telefon och porto	-17 243	-16 190
Medlems- och föreningsavgifter	-5 940	-7 260
Konsultarvoden	-100 000	0
Bankkostnader	-3 814	-4 417
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 608 353</b>	<b>-1 398 832</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Lön till kollektivanställda	-36 028	-71 110
Styrelsearvoden	-57 000	-52 000
Sammanträdesarvoden	-34 500	-41 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-40 500	-7 500
Pensionskostnader	-1 516	0
Övriga personalkostnader	-8 563	-7 138
Sociala kostnader	-36 056	-28 032
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-214 163</b>	<b>-207 280</b>

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

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Avskrivning Byggnader	-458 167	-458 167
Avskrivning Markinventarier	-2 791	-2 791
Avskrivningar tillkommande utgifter	-296 254	-296 254
Avskrivning Installationer	-16 400	-12 625
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-773 611</b>	<b>-769 836</b>



**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	1 320	6 336
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>1 320</b>	<b>6 336</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	14 947	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	275 785	50 728
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	168	275
Övriga ränteintäkter	231	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>291 131</b>	<b>51 002</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-850 178	-578 736
Övriga räntekostnader	0	-2 829
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-850 178</b>	<b>-581 565</b>





**Not 11 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	33 320 000	33 320 000
Mark	6 680 700	6 680 700
Anslutningsavgifter	361 250	361 250
Standardförbättringar	14 517 421	14 517 421
Markinventarier	55 813	55 813
	<b>54 935 184</b>	<b>54 935 184</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>54 935 184</b>	<b>54 935 184</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-9 975 159	-9 558 659
Anslutningsavgifter	-361 250	-361 250
Standardförbättringar	-6 102 469	-5 806 214
Markinventarier	-39 063	-36 274
	<b>-16 477 941</b>	<b>-15 762 397</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-416 500	-416 500
Årets avskrivning standardförbättringar	-296 254	-296 254
Årets avskrivning markinventarier	-2 791	-2 791
	<b>-715 545</b>	<b>-715 545</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-17 193 486</b>	<b>-16 477 942</b>
<b>Akkumulerade upp- och nedskrivningar</b>		
Ingående uppskrivningar	2 333 332	2 374 999
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-41 667	-41 667
	<b>2 291 665</b>	<b>2 333 332</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>37 741 698</b>	<b>40 799 576</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	22 928 341	25 687 175
Mark	6 680 700	6 680 700
Standardförbättringar	8 118 698	8 414 953
Markinventarier	13 959	16 748
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	149 000 000	149 000 000
Lokaler	2 151 000	2 151 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>151 151 000</b>	<b>151 151 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>122 449 000</i>	<i>122 449 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>28 702 000</i>	<i>28 702 000</i>

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

	2023-08-31	2022-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	163 041	165 536
Installationer	126 250	126 250
	<b>289 291</b>	<b>291 786</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer	37 750	0
	<b>37 750</b>	<b>0</b>
<b>Utrangeringar</b>		
Inventarier och verktyg	0	-2 495
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>-2 495</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>327 041</b>	<b>289 291</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-163 041	-165 536
Installationer	-53 656	-41 031
	<b>-216 697</b>	<b>-206 567</b>
<b>Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar</b>		
Utrangering inventarier och verktyg - gjord avskrivning	0	2 495
	<b>0</b>	<b>2 495</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-16 400	-12 625
	<b>-16 400</b>	<b>-12 625</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-163 041	-163 041
Installationer	-70 056	-53 656
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-233 097</b>	<b>-216 697</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>93 944</b>	<b>72 594</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	93 944	72 594
<b>Not 13 Andra långfristiga fordringar</b>		
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Andra långfristiga fordringar	66 000	66 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>66 000</b>	<b>66 000</b>



**Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2023-08-31	2022-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	72	132
Kundfordringar	500	0
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>572</b>	<b>132</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	4 565	4 334
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>4 565</b>	<b>4 334</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	227 289	39 220
Förutbetalda försäkringspremier	44 080	39 358
Förutbetalt förvaltningsarvode	358 537	343 973
Förutbetald kabel-tv-avgift	34 500	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	4 612
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>664 406</b>	<b>427 163</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2023-08-31	2022-08-31
Bankmedel	15 624 485	0
Företagskonto	0	13 236 770
Transaktionskonto	1 914 312	2 224 386
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>17 538 798</b>	<b>15 461 156</b>



## Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-08-31	2022-08-31
Inteckningslån	44 013 811	44 644 443
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-673 132	-673 132
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-11 482 891	-16 339 937
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>31 857 788</b>	<b>27 631 374</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats <sup>*</sup>	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,63%	2023-03-30	4 537 500,00	-4 512 500,00	25 000,00	0,00
SBAB	1,01%	2023-05-09	4 922 500,00	-4 880 000,00	42 500,00	0,00
SBAB	0,76%	2024-03-13	2 653 720,00	0,00	50 000,00	2 603 720,00
STADSHYPOTEK	0,76%	2024-03-30	3 581 915,00	0,00	83 548,00	3 498 367,00
SWEDBANK	1,25%	2024-06-19	2 264 724,00	0,00	43 556,00	2 221 168,00
STADSHYPOTEK	2,40%	2025-04-30	3 736 071,00	0,00	0,00	3 736 071,00
SBAB	0,97%	2025-08-15	2 451 795,00	0,00	79 000,00	2 372 795,00
SWEDBANK	0,96%	2026-02-25	3 562 129,00	0,00	89 616,00	3 472 513,00
SWEDBANK	4,07%	2026-05-25	0,00	4 880 000,00	0,00	4 880 000,00
SBAB	3,64%	2026-11-12	0,00	4 512 500,00	25 000,00	4 487 500,00
SWEDBANK	3,63%	2027-03-25	3 813 660,00	0,00	69 600,00	3 744 060,00
SBAB	3,97%	2027-05-19	3 343 689,00	0,00	72 812,00	3 270 877,00
STADSHYPOTEK	3,09%	2027-06-01	6 335 000,00	0,00	0,00	6 335 000,00
SBAB	1,01%	2023-10-11	3 441 740,00	0,00	50 000,00	3 391 740,00
<b>Summa</b>			<b>44 644 443,00</b>	<b>0,00</b>	<b>630 632,00</b>	<b>44 013 811,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 673 132 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har tre lån som villkorsändras under nästa räkenskapsår varför den delen av skulden också kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 31 857 788 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

## Not 19 Leverantörsskulder

	2023-08-31	2022-08-31
Leverantörsskulder	487 375	439 179
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	1 787
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>487 375</b>	<b>440 966</b>

## Not 20 Skatteskulder

	2023-08-31	2022-08-31
Skatteskulder	15 196	5 956
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>15 196</b>	<b>5 956</b>



**Not 21 Övriga skulder**

	2023-08-31	2022-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	72 852	72 852
Skuld sociala avgifter och skatter	3 378	2 211
Clearing	0	6 884
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>76 230</b>	<b>81 947</b>

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna löner	0	10 362
Upplupna sociala avgifter	20 752	17 056
Upplupna räntekostnader	144 124	43 869
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	22 901	2 771
Upplupna elkostnader	18 240	23 295
Upplupna vattenavgifter	41 229	38 230
Upplupna värmekostnader	49 491	53 291
Upplupna kostnader för renhållning	313	0
Upplupna styrelsearvoden	91 500	85 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	769 234	667 065
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 157 785</b>	<b>940 939</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckningar	48 652 000	48 652 000
Övriga ansvarsförbindelser		



## Styrelsens underskrifter

Kalmar den dag som framgår av min elektroniska signering

\_\_\_\_\_  
Jörgen Larsson

\_\_\_\_\_  
Ymke Mulder

\_\_\_\_\_  
Agneta Malmqvist

\_\_\_\_\_  
Magnus Flygare

\_\_\_\_\_  
Susanne Pettersson

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

\_\_\_\_\_  
Franz Lindström, aukt. revisor Ernst & Young AB

\_\_\_\_\_  
Susanne Rylander, föreningsvald revisor





# Verifikat

Transaktion 09222115557506164070

## Dokument

### Årsredovisning 2023

Huvuddokument

23 sidor

Startades 2023-12-11 15:56:19 CET (+0100) av Mjellma

Neziri (MN)

Färdigställt 2024-01-02 08:03:24 CET (+0100)

## Initierare

Mjellma Neziri (MN)

Riksbyggen

[mjellma.neziri@riksbyggen.se](mailto:mjellma.neziri@riksbyggen.se)

## Signerare

Susanne (S)

RB

[Susanne.Pettersson@riksbyggen.se](mailto:Susanne.Pettersson@riksbyggen.se)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Susanne Eva Jenny Pettersson"

Signerade 2023-12-11 17:00:48 CET (+0100)

Agneta (A)

K22

[agneta.malmqvist@telia.com](mailto:agneta.malmqvist@telia.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"AGNETA MALMQVIST"

Signerade 2023-12-12 00:24:45 CET (+0100)

Jörgen (J)

K22

[jorgenlarsson81@gmail.com](mailto:jorgenlarsson81@gmail.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"JÖRGEN LARSSON"

Signerade 2023-12-12 09:25:29 CET (+0100)

Ymke (Y)

K22

[ymke.mulder@gmail.com](mailto:ymke.mulder@gmail.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"YMKE MULDER"

Signerade 2023-12-11 16:18:01 CET (+0100)





# Verifikat

Transaktion 09222115557506164070

**Magnus (M)**

K22

*magnus.flygare@utb.borgholm.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MAGNUS FLYGARE"*

*Signerade 2023-12-15 16:47:44 CET (+0100)*

**Susanne R (SR)**

Intern revisor

*Suz.61@hotmail.com*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"SUSANNE RYLANDER"*

*Signerade 2023-12-17 09:10:52 CET (+0100)*

**Franz (F)**

E&Y

*franz.lindstrom@se.ey.com*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Franz Robert Nicholaus Lindström"*

*Signerade 2024-01-02 08:03:24 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 22 org.nr 716404-3262

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Kalmarhus nr 22 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*.

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.

#### 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 Riksbyggen Brf Kalmarhus nr 22 för år 2022-09-01 – 2023-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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

Ernst & Young AB

Franz Lindström  
Auktoriserad revisor

Susanne Rylander  
Förtroendevald revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557506129572

## Dokument

### revisionsb.

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2023-12-05 09:32:43 CET (+0100) av Mjellma

Neziri (MN)

Färdigställt 2024-01-02 08:02:12 CET (+0100)

## Initierare

Mjellma Neziri (MN)

Riksbyggen

[mjellma.neziri@riksbyggen.se](mailto:mjellma.neziri@riksbyggen.se)

## Signerare

Susanne R (SR)

intern revisor

[Suz.61@hotmail.com](mailto:Suz.61@hotmail.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"SUSANNE RYLANDER"

Signerade 2023-12-05 13:40:45 CET (+0100)

Franz (F)

E&Y

[franz.lindstrom@se.ey.com](mailto:franz.lindstrom@se.ey.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Franz Robert Nicholas Lindström"

Signerade 2024-01-02 08:02:12 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, 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 planliga 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.

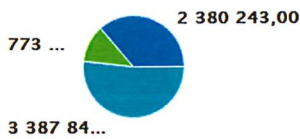
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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
<b>Kostnadsfördelning</b>		
Driftkostnader	3 387 846	2 887 730
Övriga externa kostnader	1 608 353	1 398 832
Personalkostnader	214 163	207 280
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	773 611	769 836
Finansiella poster	557 727	524 227
<b>Summa kostnader</b>	<b>6 541 701</b>	<b>5 787 904</b>



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

## Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2022	2021
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	10 995	33 420
Rabatt/återbäring från RB	-13 200	-14 800
Systematiskt brandskyddsarbete	3 947	5 334
Obligatoriska besiktningkostnader	0	4 925
Övriga utgifter för köpta tjänster	37 483	0
Snö- och halkbekämpning	35 546	35 617
Rep bostäder utg för köpta tj	30 491	76 232
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	50 273	35 311
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	18 053	13 535
Rep installationer utg för köpta tj	27 036	18 999
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	86 038	21 219
Rep install utg för köpta tj Låssystem	2 370	0
Rep garage utg för köpta tj	0	581
Vattenskador	88 965	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	65 000
UH Garage o P-plats utg för köpta tj	0	24 750
Fastighetsel	300 911	220 534
Uppvärmning	1 020 474	1 013 726
Vatten	532 431	444 190
Sophämtning	239 414	261 875
Extra sophämtning	14 863	3 300
Fastighetsförsäkring	127 519	116 852
Arrendeavgifter	2 470	2 307
Samfällighetsavgifter	142 201	77 007
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	273 916	95 900
Övriga fastighetskostnader	0	6 744
Fastighetsskatt	231 258	222 018
Förbrukningsinventarier	0	32 220
Förbrukningsmaterial	124 393	70 933
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>3 387 846</b>	<b>2 887 730</b>



## Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2023-08-31	2022-08-31
BOA	9 618 kr/kvm	9 618 kr/kvm
<b>Belopp i kr</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Arrendeavgifter	0	0
Bevakningskostnader jour	0	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	28	10
El	0	0
Extra sophämtning	2	0
Fastighetsel	31	23
Fastighetsförsäkring	13	12
Fastighetsskatt	24	23
Förbrukningsinventarier	0	3
Förbrukningsmaterial	13	7
Hissbesiktning	0	0
Obligatoriska besiktningkostnader	0	1
Rabatt/återbäring från RB	-1	-2
Rep bostäder utg för köpta tj	3	8
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	0	0
Rep garage utg för köpta tj	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	2	1
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	5	4
Rep huskropp utg för köpta tj	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	0
Rep install utg för köpta tj El	0	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	9	2
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	0
Rep install utg för köpta tj Värme	0	0
Rep install utg för köpta tj Övrigt	0	0
Rep installationer utg för köpta tj	3	2
Rep markytor utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj Gräsytor	0	0
Rep utgift mtrl inköp bostäder	0	0
Samfällighetsavgifter	15	8
Snö- och halkbekämpning	4	4
Sophämtning	25	27
Statuskontroll	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	0	1
UH Garage o P-plats utg för köpta tj	0	3
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	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Tak	0	0
UH installationer utg för köpta tj	0	0
UH installationer utg för köpta tj El	0	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	7
UH installationer utg för köpta tj Värme	0	0
UH Markytor utg för köpta tj	0	0
UH Markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	0	0
Uppvärmning	106	105
Vatten	55	46
Vattenskador	9	0
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	1	3
Övriga fastighetskostnader	0	1
Övriga Reparationer	0	0

Övriga utgifter för köpta tjänster

4

0

**Summa driftkostnader**

---

**352,24**

**300,24**



# RBF Kalmarhus nr 22

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Kalmarhus nr 22 i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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)

