

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RBF Kalmarhus nr 20
Org nr: 732400-3305





Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Kalmarhus nr 20 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 till 2023-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Årets resultat visar ett överskott med 831 tkr innan avsättning gjorts till föreningens underhållsfond och innan ianspråktagande av underhållsfondens medel skett. Resultatet efter fondförändringen ger ett överskott på 584 tkr. Årets resultat är sämre än föregående år, vilket främst beror på högre driftkostnader. Föreningen har under året haft större kostnader för reparationer, underhåll och vatten. Räntekostnaderna har minskat tack vare löpande amortering.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 403% till 72%.

Kommande verksamhetsår har föreningen fyra 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 403% till 439%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 642 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 473 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Täljstenen 8-14 i Kalmar kommun. På fastigheten finns 7 byggnader med 171 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1972-1973. Fastighetens adress är Norrlidsvägen 10-52 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. | 2 r.kv. | 3 r.o.k. | Summa |
|----------|----------|---------|----------|-------|
| 18 | 72 | 27 | 54 | 171 |

Dessutom tillkommer

| Förråd | Lokaler | Garage | P-platser | Husvagnsplatser | MC-garageplats | Carport |
|--------|---------|--------|-----------|-----------------|----------------|---------|
| 33 | 1 | 27 | 152 | 4 | 11 | 2 |



| | |
|-------------------------------|-----------------------|
| Total tomtarea | 29 889 m ² |
| Total bostadsarea | 10 831 m ² |
| Total lokalarea | 710 m ² |
| Årets taxeringsvärde | 125 312 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 125 312 000 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 |
| Tele2 | Kabel-TV |
| Telenor | Bredband & Telefoni |
| Telavox | Porttelefon |

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Täljstenens samfällighetsförening tillsammans med Kalmarhus nr 21 och Kalmarhus nr 22. Föreningens andel är 33 procent. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar avloppsledning som försörjer samtliga tre 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 629 tkr och planerat underhåll för 1 481 tkr. Årets underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i maj 2023 och visar på ett underhållsbehov på 27 947 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 795 tkr (258 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 728 tkr (160 kr/m²). Tittar man på underhållsbehovet för de närmsta 30 åren har föreningen en genomsnittlig kostnad per år på 2 198 tkr. Rekommenderad avsättning per år är då 1 728 tkr med den behållning föreningen har i underhållsfondens nu.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

| Beskrivning | År |
|-------------------------|-----------|
| Takrenovering | 1988-1989 |
| Balkongrenovering | 1996-1998 |
| Trapphus | 2005 |
| Stambyte | 2008-2009 |
| Fönsterbyte | 2012-2013 |
| Dörrbyte | 2016 |
| Staket | 2017 |
| Ny kallvattenledning | 2018 |
| Byte värmekulvert | 2018 |
| Byte utebelysning | 2018 |
| Nya fjärrvärmväxlare | 2019-2020 |
| Lyft balkonger | 2019-2020 |
| Målning förråd | 2021 |
| Byte belysning trapphus | 2022 |

Årets utförda underhåll

| Beskrivning | Belopp |
|--|---------------|
| Byte panel tvättstuga, skyddsrum, garage | 657 051 |
| Lister balkonger | 54 869 |
| Lekplats och div. asfaltering | 699 653 |
| Byte garageportar | 69 375 |

| Planerat underhåll | År | Kommentar |
|---------------------------|-----------|------------------|
| Byte radialfläktar | 2025 | Ej beslutat |
| Byte termostatventiler | 2025 | Ej beslutat |
| Takbyte | 2025 | Ej beslutat |
| Byte belysningsstolpar | 2026 | Ej beslutat |
| Målning trapphus | 2027 | Ej beslutat |
| Elrenovering | 2030 | Ej beslutat |



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

Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|--------------------|--------------------------------------|
| Mikael Malmros | Ordförande | 2026 |
| Anna Ekergren | Sekreterare | 2025 |
| Lars Olof Cansund | Vice ordförande | 2025 |
| Sabira Nisic | Ledamot | 2024 |
| Ronny Götberg | Ledamot | 2024 |
| Johan Hult | Ledamot Riksbyggen | |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|----------------------|--------------------------------------|
| Helén Malmros | Suppleant | 2025 |
| Karl Erik Persson | Suppleant | 2025 |
| Tinna Lenhammar | Suppleant | 2025 |
| Anni Elbrink | Suppleant Riksbyggen | |

Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|-----------------------------------|------------------------|--------------------------------------|
| Franz Lindström, Ernst & Young AB | Auktoriserad revisor | 2024 |
| Susanne Eriksson | Förtroendevald revisor | 2024 |

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året renoverat lekplatsen och bytt ut majoriteten av lekutrustningen samt i samband med detta justerat vissa asfaltskytor.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 207 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 207 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2023-01-01 då den höjdes med 5 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 8 % från och med 2024-01-01.

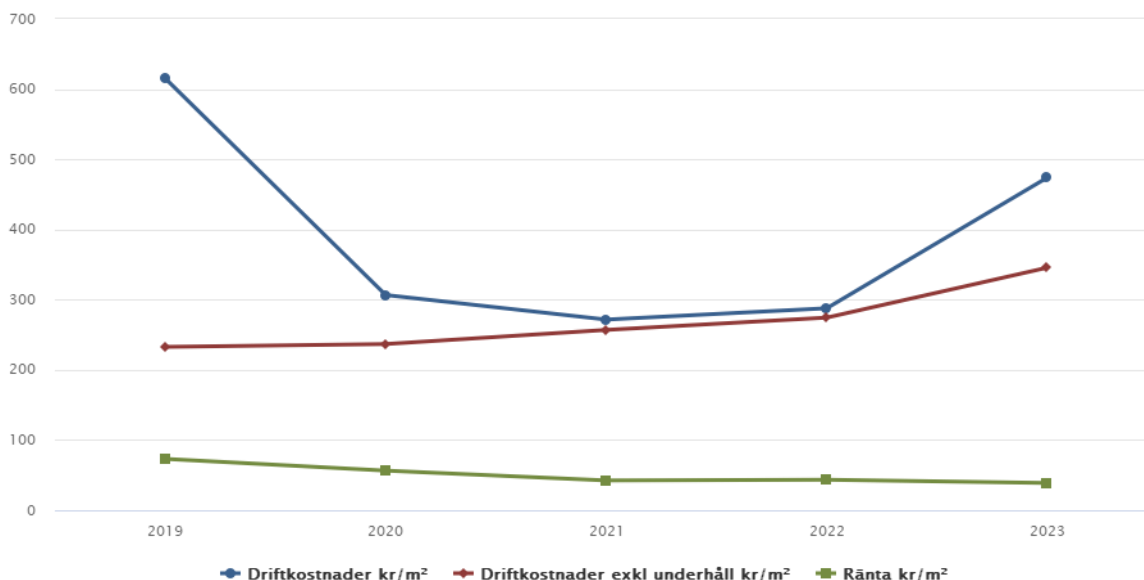
Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 701 kr/m²/år. För stambyte förekommer en särskild debitering på 735 kr per lägenhet och månad. I samband med färdigställandet av stambytet år 2009 beslutades att tillägget ska finnas kvar i 25 år, dvs. till år 2034. I samband med att detta upphör så planeras en höjning av ordinarie årsavgift motsvarande beloppet för tillägget.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 16 st.)



Flerårsöversikt

| Nyckeltal i kr | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning | 9 454 131 | 9 087 634 | 9 088 658 | 9 087 825 | 9 092 230 |
| Resultat efter finansiella poster | 830 996 | 1 904 891 | 2 088 139 | 1 549 311 | -2 213 296 |
| Resultat exkl avskrivningar | 2 473 398 | 3 489 254 | 3 657 033 | 3 118 206 | -644 401 |
| Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond | 745 398 | 2 040 254 | 1 722 033 | 1 018 206 | -2 643 401 |
| Balansomslutning | 54 114 179 | 54 143 517 | 56 363 490 | 54 891 272 | 54 266 365 |
| Soliditet % | 27 | 25 | 21 | 18 | 15 |
| Likviditet exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår % | 439 | 403 | 466 | 428 | 359 |
| Likviditet inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår % | 72 | 403 | 82 | - | - |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt | 701 | 668 | 668 | 668 | 668 |
| Driftkostnader kr/kvm | 505 | 307 | 289 | 327 | 656 |
| Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm | 368 | 292 | 274 | 252 | 248 |
| Energikostnad kr/kvm | 209 | 195 | 183 | 169 | 173 |
| Underhållsfond kr/kvm | 1 261 | 1 182 | 1 033 | 846 | 708 |
| Reservering till underhållsfond kr/kvm | 160 | 134 | 179 | 194 | 185 |
| Sparande kr/kvm | 365 | 336 | 353 | 362 | 348 |
| Ränta kr/kvm | 41 | 46 | 45 | 60 | 78 |
| Skuldsättning kr/kvm | 3 457 | 3 457 | 3 844 | 3 942 | 4 041 |
| Räntekänslighet % | 4,9 | 5,2 | 5,8 | 5,9 | 6,1 |
| Genomsnittsränta % | 1,18 | 1,24 | 1,13 | 1,47 | 1,80 |



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 | Uppskrivningsfond | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 216 927 | | | 12 804 903 | -1 195 250 | 1 904 891 |
| Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut | | | | 609 641 | -609 641 | |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | | | 1 904 891 | -1 904 891 |
| Reservering underhållsfond | | | | 1 728 000 | -1 728 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | | | -1 480 948 | 1 480 948 | |
| Årets resultat | | | | | | 830 996 |
| Vid årets slut | 216 927 | 0 | 0 | 13 661 597 | -147 053 | 830 996 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

| | |
|---|----------------|
| Balanserat resultat | 100 000 |
| Årets resultat | 830 996 |
| Årets fondreservering enligt stadgarna | -1 728 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 1 480 948 |
| Summa | 683 944 |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

| | |
|---|----------------|
| Extra avsättning till underhållsfond | 583 944 |
| Att balansera i ny räkning i kr | 100 000 |

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 | 9 454 131 | 9 087 634 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 638 617 | 63 910 |
| Summa rörelseintäkter | | 10 092 748 | 9 151 544 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader & övriga externa kostnader | Not 4,5 | -7 339 004 | -5 136 475 |
| Personalkostnader | Not 6 | -126 878 | -122 902 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 642 402 | -1 584 363 |
| Summa rörelsekostnader | | -9 108 284 | -6 843 740 |
| Rörelseresultat | | 984 464 | 2 307 804 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | Not 8 | 1 710 | 8 208 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 9 | 293 121 | 90 244 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 10 | -448 300 | -501 365 |
| Summa finansiella poster | | -153 468 | -402 913 |
| Resultat efter finansiella poster | | 830 996 | 1 904 891 |
| Årets resultat | | 830 996 | 1 904 891 |



Balansräkning

| Belopp i kr | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 11 | 39 615 045 | 41 164 639 |
| Inventarier, verktyg och installationer | Not 12 | 819 807 | 912 615 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 40 434 852 | 42 077 254 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga fordringar | Not 13 | 85 500 | 85 500 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 85 500 | 85 500 |
| Summa anläggningstillgångar | | 40 520 352 | 42 162 754 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | Not 14 | 24 182 | 210 664 |
| Övriga fordringar | Not 15 | 52 691 | 51 714 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 16 | 300 446 | 525 867 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 377 319 | 788 245 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 17 | 13 216 508 | 11 192 518 |
| Summa kassa och bank | | 13 216 508 | 11 192 518 |
| Summa omsättningstillgångar | | 13 593 826 | 11 980 763 |
| Summa tillgångar | | 54 114 179 | 54 143 517 |



Balansräkning

| Belopp i kr | 2023-12-31 | 2022-12-31 | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | 216 927 | 216 927 | |
| Fond för yttre underhåll | 13 661 597 | 12 804 903 | |
| Summa bundet eget kapital | 13 878 524 | 13 021 830 | |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | -147 053 | -1 195 250 | |
| Årets resultat | 830 996 | 1 904 891 | |
| Summa fritt eget kapital | 683 944 | 709 641 | |
| Summa eget kapital | 14 562 467 | 13 731 471 | |
| SKULDER | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 18 | 20 746 115 | 37 441 902 |
| Summa långfristiga skulder | | 20 746 115 | 37 441 902 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 18 | 16 695 787 | 987 276 |
| Leverantörsskulder | Not 19 | 861 807 | 386 683 |
| Skatteskulder | Not 20 | 47 263 | 31 100 |
| Övriga skulder | Not 21 | 119 833 | 119 698 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 22 | 1 080 906 | 1 445 387 |
| Summa kortfristiga skulder | | 18 805 597 | 2 970 144 |
| Summa eget kapital och skulder | | 54 114 179 | 54 143 517 |



Kassaflödesanalys

| Belopp i kr | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | 830 996 | 1 904 891 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m. | | |
| Avskrivningar | Not 7 | 1 584 363 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 2 473 398 | 3 489 254 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +) | 410 926 | -104 247 |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -) | 126 941 | 142 412 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 3 011 265 | 3 527 419 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Investeringar i inventarier | 0 | -928 083 |
| Summa kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | -928 083 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Förändring av skuld | Not 18 | -4 267 276 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -987 276 | -4 267 276 |
| Årets kassaflöde | 2 023 989 | -1 667 940 |
| Likvidamedel vid årets början | 11 192 519 | 12 860 459 |
| Likvidamedel vid årets slut | 13 216 508 | 11 192 519 |

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 | 57 |
| Standardförbättringar | Linjär | 20-50 |
| Installationer | Linjär | 10 |
| Inventarier | Linjär | 5 |
| Markanläggningar | Linjär | 20 |

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 | 7 594 056 | 7 232 688 |
| Tillägg stambyte | 1 508 220 | 1 508 220 |
| Hyror, lokaler | 49 052 | 49 052 |
| Hyror, garage | 126 600 | 126 600 |
| Hyror, p-platser | 187 174 | 186 900 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler | -4 100 | -5 400 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage | 0 | -200 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -6 871 | -10 226 |
| Summa nettoomsättning | 9 454 131 | 9 087 634 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Övriga ersättningar | 59 410 | 38 032 |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -10 | -5 |
| Återvunna fordringar | 398 | 394 |
| Erhållna statliga bidrag | 152 848 | 0 |
| Övriga rörelseintäkter | 1 200 | 25 489 |
| Försäkringsersättningar | 424 771 | 0 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 638 617 | 63 910 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll | -1 480 948 | -153 750 |
| Reparationer | -629 409 | -31 502 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -284 839 | -272 869 |
| Samfällighetsavgifter | -51 097 | -113 157 |
| Försäkringspremier | -148 920 | -132 964 |
| Kabel- och digital-TV | -97 648 | -88 571 |
| Återbäring från Riksbyggen | 13 800 | 16 300 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | -8 529 | -2 389 |
| Serviceavtal | -93 368 | 0 |
| Obligatoriska besiktningar | 0 | -4 925 |
| Bevakningskostnader | -1 781 | -1 649 |
| Övriga utgifter, köpta tjänster | 0 | -49 000 |
| Snö- och halkbekämpning | -17 682 | -43 188 |
| Förbrukningsmaterial och -inventarier | -138 821 | -101 208 |
| Vatten | -544 258 | -459 422 |
| Fastighetsel | -535 752 | -485 881 |
| Uppvärmning | -1 179 741 | -1 166 817 |
| Sophantering och återvinning | -252 125 | -205 961 |
| Förvaltningsarvode extra | -18 203 | -21 849 |
| Summa driftskostnader | -5 469 322 | -3 318 803 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode enligt avtal | -1 474 180 | -1 410 304 |
| Hyra inventarier & verktyg | 0 | -1 866 |
| IT-kostnader | -345 383 | -321 770 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -17 188 | -15 688 |
| Övriga förvaltningskostnader | -1 800 | -17 492 |
| Kreditupplysningar | -557 | -278 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -15 278 | -37 825 |
| Telefoni | -2 785 | -946 |
| Medlems- och föreningsavgifter | -7 695 | -9 405 |
| Bankkostnader | -4 818 | -2 100 |
| Summa övriga externa kostnader | -1 869 682 | -1 817 672 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden | -49 100 | -51 300 |
| Sammanträdesarvoden | -50 400 | -44 100 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -1 500 | -1 500 |
| Sociala kostnader | -25 878 | -26 002 |
| Summa personalkostnader | -126 878 | -122 902 |



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

| | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Avskrivning Byggnader | -215 160 | -215 160 |
| Avskrivning Markanläggningar | -45 136 | -64 437 |
| Avskrivningar Standardförbättringar | -1 289 297 | -1 289 297 |
| Avskrivning Installationer | -92 808 | -15 468 |
| Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | -1 642 402 | -1 584 363 |

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

| | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag | 1 710 | 8 208 |
| Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | 1 710 | 8 208 |

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Ränteintäkter från bankkonton | 291 844 | 89 966 |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar | 300 | 222 |
| Övriga ränteintäkter | 977 | 56 |
| Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 293 121 | 90 244 |

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Räntekostnader för fastighetslån | -448 274 | -501 365 |
| Övriga räntekostnader | -26 | 0 |
| Summa räntekostnader och liknande resultatposter | -448 300 | -501 365 |



Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|--------------------|--------------------|
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 12 300 000 | 12 300 000 |
| Mark | 5 837 200 | 5 837 200 |
| Standardförbättringar | 53 566 645 | 53 566 645 |
| Markanläggning | 1 312 739 | 1 312 739 |
| | 73 016 584 | 73 016 584 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 73 016 584 | 73 016 584 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | -6 836 484 | -6 621 322 |
| Standardförbättringar | -23 761 167 | -22 471 868 |
| Markanläggningar | -1 254 295 | -1 189 858 |
| | -31 851 946 | -30 283 048 |
| Årets avskrivningar | | |
| Årets avskrivning byggnader | -215 160 | -215 160 |
| Årets avskrivning standardförbättringar | -1 289 297 | -1 289 297 |
| Årets avskrivning markanläggningar | -45 136 | -64 437 |
| | -1 549 593 | -1 568 894 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | -33 401 539 | -31 851 942 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 39 615 045 | 41 164 642 |
| Varav | | |
| Byggnader | 5 248 356 | 5 463 518 |
| Mark | 5 837 200 | 5 837 200 |
| Standardförbättringar | 28 516 181 | 29 805 480 |
| Markanläggningar | 13 308 | 58 444 |
| Taxeringsvärden | | |
| Bostäder | 124 000 000 | 124 000 000 |
| Lokaler | 1 312 000 | 1 312 000 |
| | 125 312 000 | 125 312 000 |
| <i>varav byggnader</i> | <i>92 706 000</i> | <i>92 706 000</i> |
| <i>varav mark</i> | <i>32 606 000</i> | <i>32 606 000</i> |



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Vid årets början | | |
| Inventarier och verktyg | 148 005 | 156 749 |
| Installationer | 928 083 | 0 |
| | 1 076 088 | 156 749 |
| Årets anskaffningar | | |
| Installationer | 0 | 928 083 |
| | 0 | 928 083 |
| Utrangeringar | | |
| Inventarier och verktyg | -120 949 | -8 744 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | -120 949 | -8 744 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 955 139 | 1 076 088 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Inventarier och verktyg | -148 005 | -156 749 |
| Installationer | -15 468 | 0 |
| | -163 473 | -156 749 |
| Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar | | |
| Utrangering inventarier och verktyg - gjord avskrivning | 120 949 | 8 744 |
| | 120 949 | 8 744 |
| Årets avskrivningar | | |
| Installationer | -92 808 | -15 468 |
| | -92 808 | -15 468 |
| Akkumulerade avskrivningar | | |
| Inventarier och verktyg | -27 056 | -148 005 |
| Installationer | -108 276 | -15 468 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | -135 332 | -163 473 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 819 807 | 912 615 |
| Varav | | |
| Installationer | 819 807 | 912 615 |
| Not 13 Andra långfristiga fordringar | | |
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Andra långfristiga fordringar | 85 500 | 85 500 |
| Summa andra långfristiga fordringar | 85 500 | 85 500 |



Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|---------------|----------------|
| Avgifts- och hyresfordringar | 11 556 | 11 646 |
| Kundfordringar | 12 626 | 199 018 |
| Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar | 24 182 | 210 664 |

Not 15 Övriga fordringar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Skattekonto | 52 691 | 51 714 |
| Summa övriga fordringar | 52 691 | 51 714 |

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 178 703 | 148 920 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 91 904 | 352 576 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 25 652 | 24 371 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 4 187 | 0 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 300 446 | 525 867 |

Not 17 Kassa och bank

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Handkassa | 70 | 1 000 |
| Bankmedel | 12 349 616 | 9 659 386 |
| Transaktionskonto | 866 822 | 1 532 132 |
| Summa kassa och bank | 13 216 508 | 11 192 518 |

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån | 37 441 902 | 38 429 178 |
| Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut | -15 708 511 | 0 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -987 276 | -987 276 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 20 746 115 | 37 441 902 |

| Kreditgivare | Räntesats | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|--------------|-----------|---------------------|----------------------|----------------------|--------------------|----------------------|
| STADSHYPOTEK | 0,82% | 2024-09-30 | 2 305 756,00 | 0,00 | 59 124,00 | 2 246 632,00 |
| STADSHYPOTEK | 0,82% | 2024-10-30 | 2 039 135,00 | 0,00 | 45 316,00 | 1 993 819,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,13% | 2024-10-30 | 3 690 000,00 | 0,00 | 90 000,00 | 3 600 000,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,15% | 2024-12-01 | 8 587 500,00 | 0,00 | 262 500,00 | 8 325 000,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,37% | 2025-03-01 | 5 307 307,00 | 0,00 | 128 660,00 | 5 178 647,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,58% | 2026-03-01 | 5 060 480,00 | 0,00 | 122 676,00 | 4 937 804,00 |
| SBAB | 1,09% | 2027-11-15 | 11 439 000,00 | 0,00 | 279 000,00 | 11 160 000,00 |
| Summa | | | 38 429 178,00 | 0,00 | 987 276,00 | 37 441 902,00 |



Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 987 276 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Resterande kortfristig skuld på 15 708 511 kr avser lån som löper ut varför även dessa betraktas som kortfristig skuld. Av den lågfristiga skulden förfaller 20 746 115 kr till betalning mellan 2 och 4 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Leverantörsskulder | 699 584 | 346 608 |
| Ej reskontraförda leverantörsskulder | 162 224 | 40 075 |
| Summa leverantörsskulder | 861 807 | 386 683 |

Not 20 Skatteskulder

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Skatteskulder | 47 263 | 31 100 |
| Summa skatteskulder | 47 263 | 31 100 |

Not 21 Övriga skulder

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Medlemmarnas reparationsfonder | 118 347 | 118 347 |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 1 351 | 1 351 |
| Clearing | 135 | 0 |
| Summa övriga skulder | 119 833 | 119 698 |

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Upplupna sociala avgifter | 17 806 | 17 704 |
| Upplupna räntekostnader | 31 775 | 32 567 |
| Upplupna driftskostnader | 3 245 | 11 588 |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll | 0 | 1 859 |
| Upplupna elkostnader | 53 999 | 67 513 |
| Upplupna värmekostnader | 138 778 | 252 652 |
| Upplupna styrelsearvoden | 75 300 | 71 200 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 3 800 | 257 977 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 1 255 | 2 099 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 754 949 | 730 228 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 1 080 906 | 1 445 387 |

Ställda säkerheter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 54 495 000 | 54 495 000 |



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Mikael Malmros

Anna Ekergren

Lars Olof Cansund

Sabira Nisic

Ronny Götberg

Johan Hult

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2024

Franz Lindström, aukt. revisor Ernst & Young AB

Susanne Eriksson, 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, fastighetservice 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 skuldtyngd 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 | 5 469 322 | 3 318 803 |
| Övriga externa kostnader | 1 869 682 | 1 817 672 |
| Personalkostnader | 126 878 | 122 902 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 1 642 402 | 1 584 363 |
| Finansiella poster | 153 468 | 402 913 |
| Summa kostnader | 9 261 752 | 7 246 653 |

Driftkostnadsfördelning

| Belopp i kr | 2023 | 2022 |
|---|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel extra | 18 203 | 21 849 |
| Rabatt/återbäring från RB | -13 800 | -16 300 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | 8 529 | 2 389 |
| Serviceavtal | 93 368 | 0 |
| Obligatoriska besiktningkostnader | 0 | 4 925 |
| Bevakningskostnader | 1 781 | 1 649 |
| Övriga utgifter för köpta tjänster | 0 | 49 000 |
| Snö- och halkbekämpning | 17 682 | 43 188 |
| Rep bostäder utg för köpta tj | 17 259 | 2 769 |
| Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj | 0 | 11 171 |
| Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning | 48 585 | 5 522 |
| Rep installationer utg för köpta tj | 6 488 | 0 |
| Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet | 0 | 4 079 |
| Rep install utg för köpta tj Låssystem | 0 | 7 963 |
| Försäkringsskador | 557 077 | 0 |
| UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj | 0 | 153 750 |
| UH huskropp utg för köpta tj Fasader | 657 051 | 0 |
| UH huskropp utg för köpta tj Balkonger | 54 869 | 0 |
| UH Markytor utg för köpta tj | 699 653 | 0 |
| UH Garage utg för köpta tj | 69 375 | 0 |
| Fastighetsel | 535 752 | 485 881 |
| Uppvärmning | 1 179 741 | 1 166 817 |
| Vatten | 544 258 | 459 422 |
| Sophämtning | 239 334 | 205 961 |
| Extra sophämtning | 12 791 | 0 |
| Fastighetsförsäkring | 148 920 | 132 964 |
| Samfällighetsavgifter | 51 097 | 113 157 |
| Digitala tjänster (Bredband, TV etc) | 97 648 | 88 571 |
| Fastighetsskatt | 284 839 | 272 869 |
| Förbrukningsinventarier | 41 062 | 32 464 |
| Förbrukningsmaterial | 97 759 | 68 744 |
| Summa driftkostnader | 5 469 322 | 3 318 803 |



RBF Kalmarhus nr 20

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Kalmarhus nr 20 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



Verifikat

Transaktion 09222115557512877272

Dokument

Årsredovisning 2023, 211020
Huvuddokument
29 sidor
Startades 2024-03-14 13:29:07 CET (+0100) av Helena Mirehag (HM)
Färdigställt 2024-04-20 08:51:22 CEST (+0200)

Initierare

Helena Mirehag (HM)
Riksbyggen
helena.mirehag@riksbyggen.se

Signerare

Mikael Malmros (MM)
mikaelmalmros@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MIKAEL MALMROS"
Signerade 2024-03-18 16:16:47 CET (+0100)

Anna Ekergren (AE)
anna.ekergren@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNA EKERGREN"
Signerade 2024-03-14 15:42:02 CET (+0100)

Lars Cansund (LC)
lars.cansund@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LARS OLOF CANSUND"
Signerade 2024-03-14 15:33:33 CET (+0100)

Sabira Nisic (SN)
sabira.nisic@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Sabira Nisic"
Signerade 2024-03-17 13:12:32 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557512877272

Ronny Götberg (RG)
ronny-gothberg@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"RONNY GÖTBERG"
Signerade 2024-03-17 14:15:38 CET (+0100)

Johan Hult (JH)
Johan.Hult@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN HULT"
Signerade 2024-03-18 12:16:51 CET (+0100)

Susanne Eriksson (SE)
susanneeriksson2009@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SUSANNE ERIKSSON"
Signerade 2024-04-18 16:03:33 CEST (+0200)

Franz Lindström (FL)
franz.lindstrom@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Franz Robert Nicholas Lindström"
Signerade 2024-04-20 08:51:22 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>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Kalmarhus 20 org.nr 732400-3305

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Kalmarhus 20 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 20 för år 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Susanne Eriksson
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557514501141

Dokument

Revisionsberättelse Kalmarhus 20

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2024-04-05 09:33:55 CEST (+0200) av Helena Mirehag (HM)

Färdigställt 2024-04-20 08:51:05 CEST (+0200)

Initierare

Helena Mirehag (HM)

Riksbyggen

helena.mirehag@riksbyggen.se

Signerare

Susanne Eriksson (SE)

susanneeriksson2009@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"SUSANNE ERIKSSON"

Signerade 2024-04-11 12:31:40 CEST (+0200)

Franz Lindström (FL)

franz.lindstrom@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Franz Robert Nicholaus Lindström"

Signerade 2024-04-20 08:51:05 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>

