Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RBF Skvallertorget i Kalmar
Org nr: 732400-2042

Transaktion 09222115557516165439 Signerat SS, GH, TE, JL, JJ, FL

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 9
Balansräkning 10
Kassaflödesanalys 12
Noter 13

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal

Signerat SS, GH, TE, JL, JJ, FL

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Skvallertorget i Kalmar får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 till 2023-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Årets resultat med hänsyn taget till avsättning underhållsfond 245 000 och ianspråkstagande av underhållsfond på 245 000 kr visar ett underskott på 475 011 kr.

Underskottet beror bland annat på att föreningen har haft underhållskostnader under året på sammanlagt 687 920kr varav 245 000kr belastat föreningens underhållsfond och resterande belopp går mot föreningens resultat.

Det budgeterades med 115 000 kr för elintäkter från medlemmarna, bokslutet redovisar 139 172 kr. Den totala elkostnaden för hela föreningen uppgick till 346 897 kr, 36 897 kr högre än beräknat. Räntekostnaderna för fastighetslånen blev 49 000kr högre än budget.

Upplysning vid förlust
Föreningen har under året genomfört underhåll för 688 tkr vilket är anledningen till att förlust har uppstått. I budget för 2024 har styrelsen budgeterat med underskott vilket indikerar på att föreningen kommer ha behov av framtida avgiftshöjningar för att klara sina framtida ekonomiska åtaganden.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 43% till 25%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 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 259% till 137%.

I resultatet ingår avskrivningar med 277 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet −199 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 391 m², vilket motsvarar 14 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten kv Rockan 9 i Kalmar Kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 29 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1959-1960. Fastigheternas adress är Lindölundsgatan 1 och Norra vägen 36 och 38.

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

Signerat SS, GH, TE, JL, JJ, FL

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
3 rum och kök	19
4 rum och kök	9
6 rum och kök	1

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	9
Antal garage	9
Antal p-platser	21

Total tomtarea	2 816 m²
Bostäder bostadsrätt	2 381 m²
Total bostadsarea	2 381 m²
Lokaler hyresrätt	686 m²
Total lokalarea	686 m²
Årets taxeringsvärde	41 591 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	41 591 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 19,07 % av föreningens nettoomsättning.

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	Fastighetsskötsel/Lokalvård
Riksbyggen	Fastighetsdrift
Kone och Kiwa Inspecta AB	Hissar
Kalmar Energi	El och fjärrvärme
Tele 2	Kabel-TV, bredband och telefoni

Transaktion 09222115337416165439 Signerat SS, GH, TE, JL, JJ, FL

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 54 tkr och planerat underhåll för 688 tkr. Eventuella 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. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på ca 2 900 000 kr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på ca 290 000kr (121,79 kr per kvm). Avsättningen för verksamhetsåret har skett med 245 000kr (102,89 kr per kvm). Enligt underhållsplanen på 30 år har föreningen ett uppskattat underhållsbehov på ca 15 000 000 kr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte	1998/1999
Inglasning balkonger	1998/1999
Byte lägenhetsdörrar	2001/2002
Garage	2008/2009
Miljöhus	2008/2009
Hiss	2008/2009
Frånluftsvärmepump	2015
Tak, låghuset	2018
Fönster	2018
Målning fasad	2020
Solcellsanläggning	2020
Hissar	2022
Markytor	2022

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp	Kommentar
Lokaler	687 920	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Lokaler – del 2	2023/2024	En del kostnad hamnat på 2024
Relining	2024	
Målning	2024	
Byte utrustning tvättstuga	2024	

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

Signerat SS, GH, TE, JL, JJ, FL

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gunilla Halléhn	Ordförande	2024
Thomas Eriksson	Sekreterare	2024
John Land	Vice ordförande	2025
Julia Johansson	Ledamot	2025
Sandra Sjöberg	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Inger Torstensson	Suppleant	2025
Monika Edman	Suppleant	2025
Hans Olsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Franz Lindström, Ernst & Young	Auktoriserad revisor	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 43 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 42 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 6 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 20 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 576 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett.

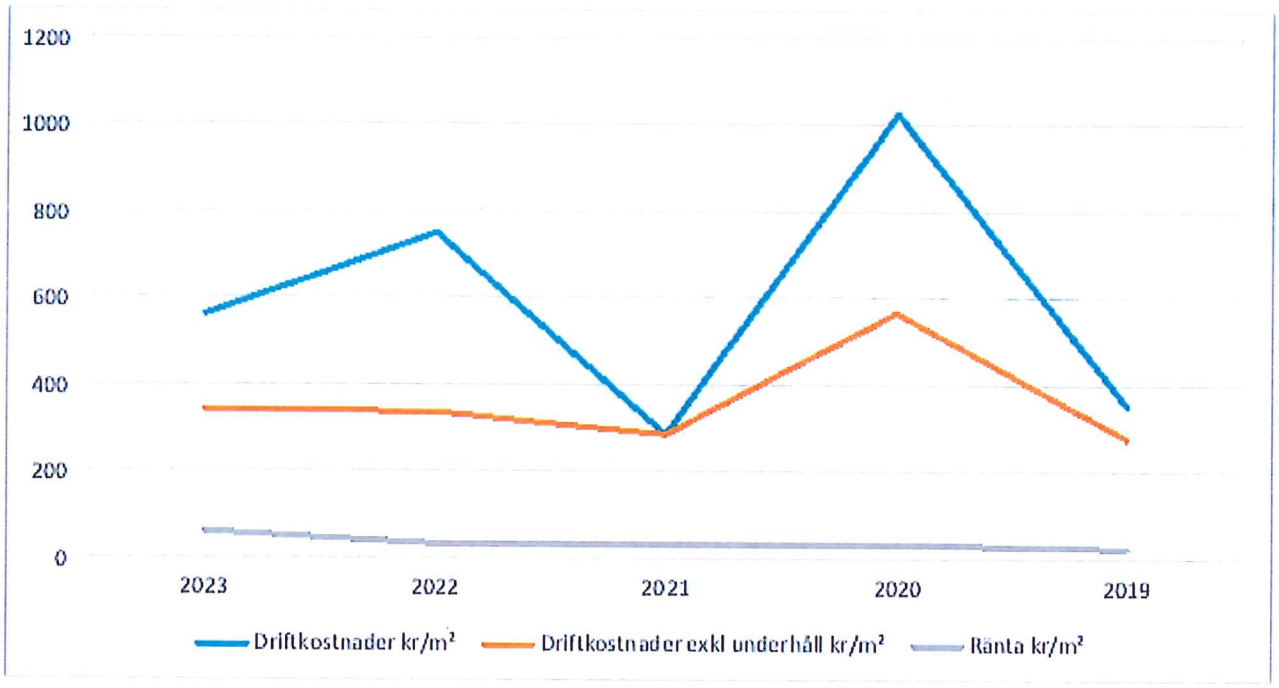
Signerad av: Gunilla Halléhn, 20000726165439 Signerat SS, GH, TE, JL, JJ, FL

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	1 934	1 889	1 842	1 703	1 718
Resultat efter finansiella poster*	−475	−1 031	307	−1 418	29
Årets resultat	−475	−1 031	307	−1 418	29
Resultat exkl avskrivningar	−199	−755	589	−1 211	251
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	−444	−1 245	344	−1 446	16
Balansomslutning	9 734	9 627	10 728	10 649	9 603
Årets kassaflöde	233	−828	395	76	−901
Soliditet %*	6	11	20	17	34
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	25	43	66	28	-
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande vermsamhetsår	137	259	460	316	334
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	74	71	72	52	72
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	636	590	570	528	518
Driftkostnader kr/kvm	561	749	285	1 025	346
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	337	334	285	562	274
Energikostnad kr/kvm*	199	181	137	122	123
Underhållsfond kr/kvm	0	0	80	0	105
Reservering till underhållsfond kr/kvm	80	80	80	77	77
Sparande kr/kvm*	160	169	192	68	154
Ränta kr/kvm	57	33	29	32	24
Skuldsättning kr/kvm*	2 621	2 658	2 696	2 733	1 922
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 376	3 424	3 472	3 521	2 476
Räntekänslighet %*	5,3	5,8	6,1	6,7	4,8
Genomsnittsränta	2,2	1,24	1,09	1,17	1,13

* obligatoriska nyckeltal



Signerat SS, GH, TE, JL, JJ, FL

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.

20220726165439 Signerat SS, GH, TE, JL, JJ, FL

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	181 025	2 536 248	0	0	−606 730	−1 031 208
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					−1 031 208	1 031 208
Reservering underhållsfond				245 000	−245 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				−245 000	245 000	
Årets resultat						−475 011
Vid årets slut	**181 025**	**2 536 248**	**0**	**0**	**−1 637 938**	**−475 011**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−1 637 938
Årets resultat	−475 011
Årets fondreservering enligt stadgarna	−245 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	245 000
Summa	**−2 112 949**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 2 112 949**

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

Transaktion 09222115557516165439 Signerat SS, GH, TE, JL, JJ, FL

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 933 656	1 888 583
Övriga rörelseintäkter	Not 3	114 970	92 038
Summa rörelseintäkter		**2 048 626**	**1 980 620**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader och övriga externa kostnader	Not 4, 5	−2 007 827	−2 596 093
Personalkostnader	Not 6	−68 608	−49 017
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−276 507	−276 507
Summa rörelsekostnader		**−2 352 942**	**−2 921 616**
Rörelseresultat		**−304 315**	**−940 996**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 100	5 280
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	4 235	6 984
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	−176 030	−102 476
Summa finansiella poster		**−170 695**	**−90 212**
Resultat efter finansiella poster		**−475 011**	**−1 031 208**
Årets resultat		**−475 011**	**−1 031 208**

Transaktion 09222115557516165439 Signerat SS, GH, TE, JL, JJ, FL

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	7 095 172	7 305 064
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	883 343	949 958
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	33 863	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**8 012 379**	**8 255 023**
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 14	55 000	55 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**55 000**	**55 000**
Summa anläggningstillgångar		**8 067 379**	**8 310 023**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 15	254 632	138 869
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	101 067	100 800
Summa kortfristiga fordringar		**355 699**	**239 669**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	1 310 833	1 077 362
Summa kassa och bank		**1 310 833**	**1 077 362**
Summa omsättningstillgångar		**1 666 532**	**1 317 031**
Summa tillgångar		**9 733 911**	**9 627 053**

Transaktion 09222115557516165439 Signerat SS, GH, TE, JL, JJ, FL

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 717 273	2 717 273
Summa bundet eget kapital		**2 717 273**	**2 717 273**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−1 637 938	−606 730
Årets resultat		−475 011	−1 031 208
Summa fritt eget kapital		**−2 112 949**	**−1 637 938**
Summa eget kapital		**604 324**	**1 079 335**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	2 376 250	5 461 240
Summa långfristiga skulder		**2 376 250**	**5 461 240**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	5 661 231	2 691 241
Leverantörsskulder	Not 19	694 516	58 410
Skatteskulder	Not 20	3 697	2 503
Övriga skulder	Not 21	96 223	65 693
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	297 669	268 631
Summa kortfristiga skulder		**6 753 336**	**3 086 478**
Summa eget kapital och skulder		**9 733 910**	**9 627 053**

Tjänst: Kalmar 20231216085165439 Signerat SS, GH, TE, JL, JJ, FL

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	−475 011	−1 031 208
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	276 507	276 507
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**−198 503**	**−754 701**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	−116 030	−3 033
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	696 868	44 335
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**382 335**	**−713 399**
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation - Laddstolpar	−33 863	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	**−33 863**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering	−115 000	−115 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−115 000**	**−115 000**
Årets kassaflöde	**233 471**	**−828 399**
Likvidamedel vid årets början	**1 077 362**	**1 905 760**
Likvidamedel vid årets slut	**1 310 833**	**1 077 362**

Transaktion 09222115557506165439 Signerat SS, GH, TE, JL, JJ, FL

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	50
Omb. lägenheter	Linjär	50
Badrumsrenov. inglasning balkonger	Linjär	50
Garage, hiss och miljöhus	Linjär	50
Fönster	Linjär	50
Solcellsanläggning	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Signerat SS, GH, TE, JL, JJ, FL

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	1 371 708	1 294 020
Hyror, lokaler	368 721	438 066
Hyror, garage	48 600	48 600
Hyror, p-platser	20 640	20 640
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	0	−450
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−320	0
Rabatter	−17 265	−23 510
Vattenavgifter	2 400	9 600
Elavgifter	139 172	101 617
Summa nettoomsättning	**1 933 656**	**1 888 583**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	2 188	5 985
Fakturerade kostnader	0	9 033
Övriga sidointäkter	2 027	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−1	−2
Erhållna statliga bidrag	108 503	0
Övriga rörelseintäkter	2 253	1 591
Försäkringsersättningar	0	75 431
Summa övriga rörelseintäkter	**114 970**	**92 038**

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	−687 920	−1 273 300
Reparationer	−53 509	−139 132
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−77 991	−75 961
Försäkringspremier	−49 844	−41 537
Kabel- och digital-TV	−99 442	−105 234
Återbäring från Riksbyggen	3 500	3 200
Systematiskt brandskyddsarbete	−17 490	−663
Sotning	0	−1 064
Obligatoriska besiktningar	−43 604	−39 180
Snö- och halkbekämpning	−16 912	−10 096
Ersättningar till hyresgäster	0	−1 508
Drift och förbrukning, övrigt	−1 601	−1 014
Förbrukningsinventarier	−4 221	−9 446
Fordons- och maskinkostnader	−569	−1 226
Vatten	−97 945	−75 042
Fastighetsel	−346 897	−300 061
Uppvärmning	−166 642	−181 036
Sophantering och återvinning	−59 778	−45 010
Summa driftskostnader	**−1 720 864**	**−2 297 311**

Transaktion 09222115557516165439 Signerat SS, GH, TE, JL, JJ, FL

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	−258 896	−250 408
Annonsering och reklam	−1 173	−528
IT-kostnader	−1 378	−1 363
Arvode, yrkesrevisorer	−13 224	−12 027
Övriga förvaltningskostnader	−5 241	−6 752
Kreditupplysningar	−89	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−2 625	−5 985
Kontorsmateriel	0	−249
Konstaterade förluster hyror/avgifter	−92	0
Tidskrifter och facklitteratur	−189	0
Medlems- och föreningsavgifter	−1 305	−1 595
Bankkostnader	−2 752	−2 696
Övriga externa kostnader	0	−17 179
Summa övriga externa kostnader	**−286 963**	**−298 782**

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	−24 957	−41 000
Sammanträdesarvoden	−28 500	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−1 000	−1 000
Övriga kostnadsersättningar	−1 800	−1 800
Sociala kostnader	−12 351	−5 217
Summa personalkostnader	**−68 608**	**−49 017**

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	−209 892	−209 892
Avskrivning Maskiner och inventarier	−15 763	−15 763
Avskrivning Installationer	−50 852	−50 852
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−276 507**	**−276 507**

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	1 100	5 280
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	**1 100**	**5 280**

Ernst & Young AB 20240227224002165439 Signerat SS, GH, TE, JL, JJ, FL

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	1 133	6 842
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	17	0
Övriga ränteintäkter	3 085	142
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**4 235**	**6 984**

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	−176 030	−102 443
Övriga räntekostnader	0	−33
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−176 030**	**−102 476**

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	1 957 636	1 957 636
Mark	220 000	220 000
Standardförbättr./ombyggn.	11 551 555	11 551 555
	13 729 191	**13 729 191**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**13 729 191**	**13 729 191**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−1 957 636	−1 957 636
Standardf./ombyggn.	−4 466 491	−4 256 599
	−6 424 127	**−6 214 235**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning standardf./ombyggn.	−209 892	−209 892
	−209 892	**−209 892**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−6 634 019**	**−6 424 127**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**7 095 172**	**7 305 064**
Varav		
Byggnader	6 875 172	7 085 064
Mark	220 000	220 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	38 400 000	38 400 000
Lokaler	3 191 000	3 191 000

Transaktion 09222115557516165439 Signerat SS, GH, TE, JL, JJ, FL

Totalt taxeringsvärde	**41 591 000**	**41 591 000**
varav byggnader	*25 133 000*	*25 133 000*
varav mark	*16 458 000*	*16 458 000*

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	1 216 652	1 216 652
	1 216 652	**1 216 652**
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	0	0
Installationer	0	0
	0	**0**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**1 216 652**	**1 216 652**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	−266 694	−200 079
	−266 694	**−200 079**
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	−66 615	−66 615
	−66 615	**−66 615**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**0**	**0**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**883 343**	**949 958**
Varav		
Maskiner och inventarier	883 343	949 958

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2023-12-31	2022-12-31
Laddstolpar	33 863	
Vid årets slut	**33 863**	**0**

Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	55 000	55 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	**55 000**	**55 000**

Torget i Kalmar 20231215165439 Signerat SS, GH, TE, JL, JJ, FL

Not 15 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	254 632	138 869
Summa övriga fordringar	**254 632**	**138 869**

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	17 805	17 805
Förutbetalt förvaltningsarvode	58 160	56 346
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	26 648
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	25 102	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**101 067**	**100 800**

Not 17 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	340	340
Transaktionskonto	1 310 493	1 077 021
Summa kassa och bank	**1 310 833**	**1 077 362**

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	8 037 481	8 152 481
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−126 250	−115 000
Kortfristig skuld på långfristiga skulder till kreditinstitut	- 5 534 981	- 2 576 241
Långfristig skuld vid årets slut	**2 376 250**	**5 461 240**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	5,17%	2024-06-28	2 666 241,00	0,00	90 000,00	2 576 241,00
SWEDBANK	0,89%	2024-09-25	3 048 740,00	0,00	0,00	3 048 740,00
SWEDBANK	1,05%	2025-05-23	2 437 500,00	0,00	25 000,00	2 412 500,00
Summa			**8 152 481,00**	**0,00**	**115 000,00**	**8 037 481,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 126 250 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Resterande kortfristig skuld 5 534 981kr avser lån som löper ut och som föreningen har för avsikt att inte lösa utan istället villkorsändra. Av den långfristiga skulden förfaller 2 376 250 kr till betalning mellan 2 och 3 år.

Transaktion 09222115557516165439 Signerat SS, GH, TE, JL, JJ, FL

Not 19 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	694 516	58 410
Summa leverantörsskulder	**694 516**	**58 410**

Not 20 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	3 697	2 503
Summa skatteskulder	**3 697**	**2 503**

Not 21 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	51 621	53 829
Skuld för moms	44 050	11 365
Skuld sociala avgifter och skatter	553	499
Summa övriga skulder	**96 223**	**65 693**

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	3 658	3 413
Upplupna elkostnader	44 808	55 973
Upplupna vattenavgifter	8 972	7 539
Upplupna värmekostnader	24 123	22 941
Upplupna styrelsearvoden	44 363	29 320
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	89	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	171 656	149 444
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**297 669**	**268 631**

Ställda säkerheter	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Fastighetsinteckningar	8 463 000	8 463 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Föreningen har tagit upp ett nytt lån i januari 2024 då man gjorde om en lokal till två lokaler under slutet av 2023.

Signerat SS, GH, TE, JL, JJ, FL

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Gunilla Halléhn

Thomas Eriksson

John Land

Julia Johansson

Sandra Sjöberg

Vår revisionsberättelse har lämnats

Franz Lindström, Ernst & Young AB
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557516165439 Signerat SS, GH, TE, JL, JJ, FL

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Skvallertorget i Kalmar org.nr 732400-2042

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Skvallertorget i Kalmar 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 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.

Revisorns ansvar

Vi har att utföra 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.

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 Skvallertorget i Kalmar för år 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Kalmar den dagen som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557516165439 Signerat SS, GH, TE, JL, JJ, FL

Verifikat

Transaktion 09222115557516165439

Dokument

Slutlig årsredovisning 211011 2023
Huvuddokument
36 sidor
Startades 2024-04-25 17:11:24 CEST (+0200) av Sandra Sjöberg (SS)
Färdigställt 2024-05-04 10:03:10 CEST (+0200)

Signerare

Sandra Sjöberg (SS)
Riksbyggen
sandra.sjoberg@riksbyggen.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sandra Ingrid Linnéa Sjöberg"
Signerade 2024-04-26 08:18:39 CEST (+0200)

Gunilla Halléhn (GH)
Rbf Skvallertorget i Kalmar
gunilla.hallehn@icloud.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Gunilla Elisabeth Halléhn"
Signerade 2024-04-25 17:44:06 CEST (+0200)

Thomas Eriksson (TE)
Rbf Skvallertorget i Kalmar
thoeri67@gmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "THOMAS ERIKSSON"
Signerade 2024-04-25 17:20:18 CEST (+0200)

John Land (JL)
Rbf Skvallertorget i Kalmar
Skijonne@hotmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHN LAND"
Signerade 2024-04-25 17:56:01 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikat

Transaktion 09222115557516165439

Julia Johansson (JJ) Rbf Skvallertorget i Kalmar *julia.johansson_96@hotmail.com* BankID *Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JULIA JOHANSSON"* *Signerade 2024-04-29 11:20:51 CEST (+0200)*	**Franz Lindström (FL)** Ernst & Young AB *franz.lindstrom@se.ey.com* BankID *Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Franz Robert Nicholaus Lindström"* *Signerade 2024-05-04 10:03:10 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

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

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.

RBF Skvallertorget i Kalmar Org.nr. 7324002042 Transaktion 09222115557516165439 Signerat SS, GH, TE, JL, JJ, FL

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 20,6 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	1 720 864	2 297 311
Övriga externa kostnader	286 963	298 782
Personalkostnader	68 608	49 017
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	276 507	276 507
Finansiella poster	170 695	90 212
Summa kostnader	**2 523 637**	**3 011 829**

RBF Skvallertorget I Kalmar Org.nr: 7324002042 Transaktion 09222115557516165439 Signerat SS, GH, TE, JL, JJ, FL

Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2023	2022
Rabatt/återbäring från RB	−3 500	−3 200
Systematiskt brandskyddsarbete	17 490	663
Sotning	0	1 064
Hissbesiktning	43 604	39 180
Snö- och halkbekämpning	16 912	10 096
Rep bostäder utg för köpta tj	0	1 063
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	1 529	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	7 418	7 228
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	8 984	2 232
Rep install utg för köpta tj Värme	0	27 201
Rep install utg för köpta tj Ventilation	3 752	6 264
Rep install utg för köpta tj El	24 488	19 723
Rep install utg för köpta tj Hissar	0	2 081
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	2 090
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	706
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	7 338	6 736
Försäkringsskador	0	63 807
UH lokaler utg för köpta tj	625 000	0
UH lokaler utg för köpta tj Golv	62 920	0
UH installationer utg för köpta tj Hissar	0	64 623
UH Markytor utg för köpta tj	0	1 208 677
Fastighetsel	346 897	300 061
Uppvärmning	166 642	181 036
Vatten	97 945	75 042
Sophämtning	59 778	45 010
Fastighetsförsäkring	49 844	41 537
Ersättningar till hyresgäster	0	1 508
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	99 442	105 234
Övriga fastighetskostnader	1 601	1 014
Fastighetsskatt	77 991	75 961
Förbrukningsmaterial	4 221	9 446
Rep och UH av installationer	569	1 226
Summa driftkostnader	**1 720 864**	**2 297 311**

RBF Skvallertorget i Kalmar Org.nr. 7324002042 Transaktion 09222115557516165439 Signerat SS, GH, TE, JL, JJ, FL

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2023-12-31	2022-12-31
BOA	2 381 kr/kvm	2 381 kr/kvm

Belopp i kr	2023	2022
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	42	44
Ersättningar till hyresgäster	0	1
Fastighetsel	146	126
Fastighetsförsäkring	21	17
Fastighetsskatt	33	32
Fastighetsskötsel extra	0	0
Förbrukningsmaterial	2	4
Försäkringsskador	0	27
Hissbesiktning	18	16
Obligatoriska besiktningskostnader	0	0
Personbilskostnader	0	0
Rabatt/återbäring från RB	−1	−1
Rep bostäder utg för köpta tj	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	3	3
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	1	0
Rep huskropp utg för köpta tj	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	3	3
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	0
Rep install utg för köpta tj El	10	8
Rep install utg för köpta tj Hissar	0	1
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	1
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	4	1
Rep install utg för köpta tj Ventilation	2	3
Rep install utg för köpta tj Värme	0	11
Rep installationer utg för köpta tj	0	0
Rep lokaler utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj	0	0
Rep och UH av installationer	0	1
Snö- och halkbekämpning	7	4
Sophämtning	25	19
Sotning	0	0
Städ extra	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	7	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	0
UH huskropp utg för köpta tj	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Tak	0	0
UH installationer utg för köpta tj Hissar	0	27
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	0
UH lokaler utg för köpta tj	262	0
UH lokaler utg för köpta tj Golv	26	0
UH Markytor utg för köpta tj	0	508
Uppvärmning	70	76
Vatten	41	32
Övriga fastighetskostnader	1	0
Övriga kostnader för transportmedel	0	0
Summa driftkostnader	**722,75**	**964,85**

RBF Skvallertorget I Kalmar Org.nr: 7324002042 Transaktion 09222115557516165439 Signerat SS, GH, TE, JL, JJ, FL

RBF Skvallertorget i Kalmar

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Skvallertorget i Kalmar i samarbete med Riksbyggen

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

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

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

Riksbyggen
Rum för hela livet