

# Årsredovisning

2021-09-01 – 2022-08-31

RBF Kalmarhus nr 13  
Org nr: 732400-2117





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Kalmarhus nr 13 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2021-09-01 till 2022-08-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Årets resultat visar ett överskott med 285 tkr innan avsättning gjorts till föreningens underhållsfond och innan ianspråktagande av underhållsfondens medel skett. Resultatet efter fondförändringen ger ett underskott på 459 tkr. Årets resultat är sämre än föregående år, främst p.g a. ökade driftskostnader. Föreningen har under året haft större kostnader för reparationer och el och mindre kostnader för uppvärmning.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 41% till 167%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har under året förändrats från 341% till 394%.

I resultatet ingår avskrivningar med 435 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 720 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Riskan 1 i Kalmar Kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 72 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1960. Fastighetens adress är Silkeborgsgatan 4 och 6 i Kalmar.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

### Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	Summa
24	26	22	72

### Dessutom tillkommer:

MC-garage	Lokaler	Garage	P-platser	Förråd
2	1	6	41	1

Total tomtarea	3 476 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	4 075 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	124 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	54 300 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	46 395 000 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	Fastighetsservice
Riksbyggen	Energi
Shindler	Hisservice
Telenor	Bredband
Tele2	Digital-tv
Folksam	Fastighetsförsäkring

#### 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 276 tkr och planerat underhåll för 98 tkr. 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 2022 och visar på ett underhållsbehov på 14 801 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 480 tkr (352 kr/m<sup>2</sup>). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 842 tkr (201 kr/m<sup>2</sup>).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

**Tidigare utfört underhåll**

Beskrivning	År
Balkonginglasning	1996/1997
Stambyte	1999
Byte lägenhetsdörrar	2001
Byte hisskorgar	2008
Renovering tvättstugor	2010
Ombyggnad del av tak	2012
Förbättrad belysning	2013/2014
Kulvertbyte	2016
Markytor	2017
Källartrappor, socklar	2018-2019
Ventilation	2020

**Årets utförda underhåll**

Beskrivning	Belopp
Spolning	98 300

Planerat underhåll	År	Kommentar
Hissar	2024	Ej beslutat
Fönsterbyte	2025	Ej beslutat
Målning trapphus	2025	Ej beslutat
Byte garageportar	2025	Ej beslutat
Låsbyte	2025	Ej beslutat
Balkonger, loftgångar	2026	Ej beslutat
Elinstallationer	2028	Ej beslutat
Takbyte	2029	Ej beslutat
Målning fasad	2029	Ej beslutat

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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Birgitta Tobring	Ordförande	2024
Anna Mi Matzén	Sekreterare	2023
Gun Hammarkvist	Vice ordförande	2024
Bert Hogland	Ledamot	2023
Stefan Johansson	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Ingrid Jonsson	Suppleant	2023
Toni Johansson	Suppleant	2024
Anni Elbrink	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Franz Lindström, Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2023
Mikael Olsson	Förtroendevald revisor	2023
Ronnie Petersson	Förtroendevald revisor	2023

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Karin Hammarskjöld	2023

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Karin Persson	2023

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen genomfört statuskontroller i samtliga lägenheter för att förebygga skador av fastigheten.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 88 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 86 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2021-10-01 då den höjdes med 3 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3 % från och med 2022-10-01.

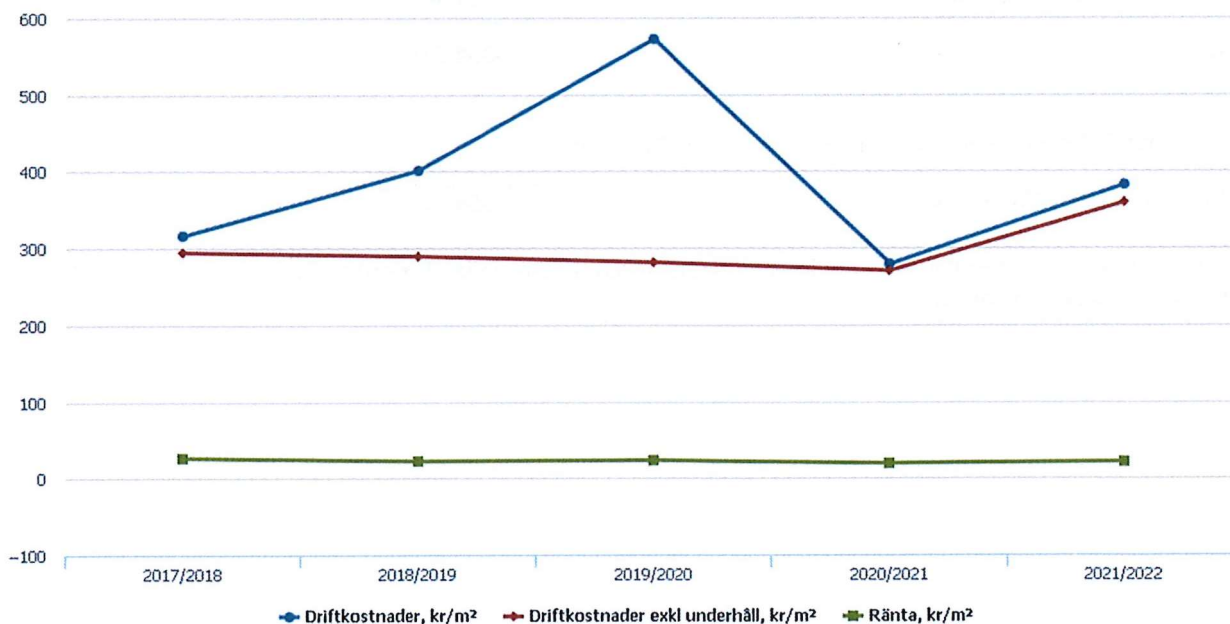
Årsavgiften för 2021/2022 uppgick i genomsnitt till 623 kr/m<sup>2</sup>/år. För badrumsrenovering och balkonginglasning förekommer en särskild debitering på 470 kr per lägenhet och månad. Styrelsen har beslutat att dessa tillägg ska avvecklas när kostnaderna för investeringarna är färdigavskrivna och lånen är slutbetalda, dvs. år 2072 för balkonginglasningen och år 2080 för badrumsrenoveringen. I samband med att dessa avvecklas så planeras de att istället läggas till genom en höjning av ordinarie årsavgift.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 13 st.)



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	2 632	2 558	2 503	2 453	2 378
Resultat efter finansiella poster	285	629	-671	79	389
Årets resultat	285	629	-671	79	389
Resultat exklusive avskrivningar	720	1 064	-241	472	782
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-122	624	-657	-38	272
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	201	105	99	121	125
Balansomslutning	9 657	9 478	9 068	9 909	9 964
Soliditet %	15	12	6	12	12
Likviditet exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	394	341	199	397	352
Likviditet inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	167	41	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	623	605	594	581	563
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	382	279	572	401	316
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	359	270	281	289	294
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	21	19	23	22	26
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	396	165	47	239	236
Lån, kr/m <sup>2</sup>	1 837	1 881	1 924	1 968	2 061
Genomsnittsränta %	1,13	1,01	1,19	1,12	1,21



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

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

**Soliditet:** justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	165 236			692 353	-303 327	628 755
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				225 428	-225 428	
Disposition enl. årsstämmobeslut					628 755	-628 755
Reservering underhållsfond				842 000	-842 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-98 300	98 300	
Nya insatser och upplåtelseavgifter						
Överföring från uppskrivningsfonden						
Årets resultat						285 189
<b>Vid årets slut</b>	<b>165 236</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 661 481</b>	<b>-643 700</b>	<b>285 189</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	100 000
Årets resultat	285 189
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-842 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	98 300
<b>Summa</b>	<b>-358 511</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 358 511**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2021-09-01	2020-09-01
		2022-08-31	2021-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 631 618	2 557 836
Övriga rörelseintäkter	Not 3	573 673	553 657
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 205 291</b>	<b>3 111 493</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader & övriga externa kostnader	Not 4,5	-2 337 392	-1 900 997
Personalkostnader	Not 6	-74 179	-75 555
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-435 088	-435 088
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 846 660</b>	<b>-2 411 640</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>358 631</b>	<b>699 853</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	6 912	6 912
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	7 648	2 772
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-88 001	-80 782
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-73 442</b>	<b>-71 098</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>285 189</b>	<b>628 755</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>285 189</b>	<b>628 755</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2022-08-31	2021-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	6 986 944	7 422 032
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 986 944</b>	<b>7 422 032</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	72 000	72 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>72 000</b>	<b>72 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 058 944</b>	<b>7 494 032</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	11	2 296
Övriga fordringar	Not 15	2 980	2 968
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	54 982	45 186
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>57 973</b>	<b>50 450</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	2 539 975	1 933 115
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 539 975</b>	<b>1 933 115</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 597 948</b>	<b>1 983 566</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>9 656 892</b>	<b>9 477 598</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2022-08-31	2021-08-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	165 236	165 236	
Fond för yttre underhåll	1 661 481	692 353	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>1 826 717</b>	<b>857 589</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-643 700	-303 327	
Årets resultat	285 189	628 755	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-358 511</b>	<b>325 428</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 468 207</b>	<b>1 183 018</b>	
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	6 632 730	3 564 742
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 632 730</b>	<b>3 564 742</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	1 080 082	4 331 642
Leverantörsskulder	Not 19	30 943	31 108
Skatteskulder	Not 20	4 658	8 834
Övriga skulder	Not 21	1 130	6 097
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	439 143	352 158
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 555 956</b>	<b>4 729 839</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>9 656 892</b>	<b>9 477 598</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Årlig avskrivning (%)
Byggnader	Linjär	2 %
Standardförbättringar	Linjär	1-5 %
Inventarier	Linjär	20 %
Markanläggningar	Linjär	5-10 %

Mark är inte föremål för avskrivningar.

## Not 2 Nettoomsättning

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Årsavgifter, bostäder	2 539 644	2 466 823
Hyror, lokaler	1 080	528
Hyror, garage	27 120	27 120
Hyror, p-platser	63 960	64 220
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-168
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-186	-687
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 631 618</b>	<b>2 557 836</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Kabel-tv-avgifter	113 184	113 184
Övriga avgifter	259 200	259 200
Balkonginglasning	146 880	146 880
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	18 235	26 314
Fakturerade kostnader	0	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-4
Övriga rörelseintäkter	12 767	7 903
Försäkringsersättningar	23 410	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>573 673</b>	<b>553 657</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	<b>2021-09-01</b>	<b>2020-09-01</b>
	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Underhåll	-98 300	-36 673
Reparationer	-275 984	-66 402
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-110 368	-106 998
Försäkringspremier	-39 088	-36 657
Kabel- och digital-TV	-149 893	-149 247
Återbäring från Riksbyggen	7 700	7 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 294	-3 698
Serviceavtal	-5 340	-2 881
Obligatoriska besiktningar	-3 388	-3 294
Snö- och halkbekämpning	-24 141	-15 746
Statuskontroll	-79 981	0
Förbrukningsmaterial och -inventarier	-4 993	-5 443
Vatten	-192 087	-189 428
Fastighetsel	-217 305	-141 162
Uppvärmning	-267 389	-318 229
Sophantering och återvinning	-121 597	-100 312
Fastighetsskötsel, extra debiterat	-21 569	-2 271
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 606 018</b>	<b>-1 171 342</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2021-09-01</b>	<b>2020-09-01</b>
	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Förvaltningsarvode	-668 802	-658 673
Lokalhyra	-250	-1 000
IT-kostnader	-9 800	-9 800
Arvode, yrkesrevisorer	-14 063	-13 563
Övriga förvaltningskostnader	-7 531	-10 433
Kreditupplysningar	-210	-450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 090	-28 459
Representation	-7 159	-359
Medlems- och föreningsavgifter	-3 960	-3 960
Bankkostnader	-3 510	-2 960
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-731 374</b>	<b>-729 655</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2021-09-01</b>	<b>2020-09-01</b>
	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Styrelsearvoden	-34 500	-34 500
Sammanträdesarvoden	-22 500	-22 125
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 000	-6 000
Övriga kostnadsersättningar	-600	-600
Sociala kostnader	-10 579	-12 330
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-74 179</b>	<b>-75 555</b>

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

	<b>2021-09-01</b>	<b>2020-09-01</b>
	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Avskrivning Byggnader	-50 227	-50 227
Avskrivning Markanläggningar	-49 637	-49 637
Avskrivningar Standardförbättringar	-335 224	-335 224
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-435 088</b>	<b>-435 088</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2021-09-01</b>	<b>2020-09-01</b>
	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	6 912	6 912
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>6 912</b>	<b>6 912</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2021-09-01</b>	<b>2020-09-01</b>
	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Ränteintäkter från likviditetsplacering	7 515	2 678
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	133	94
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>7 648</b>	<b>2 772</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2021-09-01</b>	<b>2020-09-01</b>
	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-87 940	-80 782
Övriga räntekostnader	-61	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-88 001</b>	<b>-80 782</b>



**Not 11 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2022-08-31	2021-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	2 410 900	2 410 900
Mark	100 800	100 800
Standardförbättringar	13 143 237	13 143 237
Markanläggning	992 745	900 000
	<b>16 647 682</b>	<b>16 554 937</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Markanläggning	0	92 745
	<b>0</b>	<b>92 745</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>16 647 682</b>	<b>16 647 682</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-2 170 892	-2 120 665
Tillkommande utgifter	-6 825 120	-6 489 896
Markanläggningar	-229 637	-180 000
	<b>-9 225 649</b>	<b>-8 790 561</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-50 227	-50 227
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-335 224	-335 224
Årets avskrivning markanläggningar	-49 637	-49 637
	<b>-435 088</b>	<b>-435 088</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-9 660 738</b>	<b>-9 225 649</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>6 986 944</b>	<b>7 422 032</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	189 781	240 008
Mark	100 800	100 800
Tillkommande utgifter	5 982 893	6 318 117
Markanläggningar	713 471	763 108
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	54 200 000	46 200 000
Lokaler	100 000	195 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>54 300 000</b>	<b>46 395 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>36 100 000</i>	<i>30 195 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>18 200 000</i>	<i>16 200 000</i>

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2022-08-31	2021-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	4 487	4 487
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>4 487</b>	<b>4 487</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-4 487	-4 487
	<b>-4 487</b>	<b>-4 487</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-4 487	-4 487
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-4 487</b>	<b>-4 487</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 13 Andra långfristiga fordringar**

	2022-08-31	2021-08-31
Andra långfristiga fordringar	72 000	72 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>72 000</b>	<b>72 000</b>

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

	2022-08-31	2021-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	11	2 296
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>11</b>	<b>2 296</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	2022-08-31	2021-08-31
Skattekonto	2 980	2 968
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>2 980</b>	<b>2 968</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna ränteintäkter	5 891	2 063
Förutbetalda försäkringspremier	13 165	12 757
Förutbetald renhållning	0	17 925
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 516	12 441
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 410	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>54 982</b>	<b>45 186</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2022-08-31	2021-08-31
Företagskonto	2 020 309	1 216 622
Transaktionskonto	519 666	716 493
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 539 975</b>	<b>1 933 115</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2022-08-31	2021-08-31
Inteckningslån	7 712 812	7 896 384
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-896 510	-4 148 070
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-183 572	-183 572
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>6 632 730</b>	<b>3 564 742</b>

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,10%*	2023-02-28	958 334	942 878,00	30 912	927 422,00
SWEDBANK	0,88%	2025-09-25	3 625 762	0,00	61 020,00	3 564 742,00
SWEDBANK	1,71%	2026-02-25	1 344 252	0,00	32 004,00	1 312 248,00
SWEDBANK	1,81%	2027-02-25	1 968 036	0,00	59 636,00	1 908 400,00
<b>Summa</b>			<b>7 896 384</b>	<b>0,00</b>	<b>183 572,00</b>	<b>7 712 812,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 183 572 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 6 632 730 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

**Not 19 Leverantörsskulder**

	2022-08-31	2021-08-31
Leverantörsskulder	30 815	28 337
Ej reskontraförda leverantörsskulder	128	2 771
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>30 943</b>	<b>31 108</b>

**Not 20 Skatteskulder**

	2022-08-31	2021-08-31
Skatteskulder	4 658	8 834
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>4 658</b>	<b>8 834</b>

**Not 21 Övriga skulder**

	2022-08-31	2021-08-31
Clearing	1 130	6 097
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>1 130</b>	<b>6 097</b>

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Upplupna sociala avgifter	9 268	9 678
Upplupna räntekostnader	6 110	13 804
Upplupna elkostnader	18 966	10 142
Upplupna vattenavgifter	15 896	15 952
Upplupna värmekostnader	15 375	20 480
Upplupna styrelsearvoden	40 000	39 625
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	75 152	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 222	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	256 154	242 476
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>439 143</b>	<b>352 158</b>

<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Fastighetsinteckningar	11 850 000	11 850 000

**Styrelsens underskrifter**

Kalmar 2022-11-07

Ort och datum

Birgitta Töbring

Birgitta Töbring

Anna Mi Matzén

Anna Mi Matzén

Gun Hammarkvist

Gun Hammarkvist

Bert Hogland

Bert Hogland

Stefan Johansson

Stefan Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den <sup>18</sup> / <sup>12</sup> 2022

Franz Lindström, aukt. revisor Ernst & Young AB

Mikael Ohlsson

Mikael Ohlsson, förtroendevald revisor

Ronnie Petersson

Ronnie Petersson, förtroendevald revisor





Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Kalmarhus nr 13 org.nr 732400-2117

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Kalmarhus nr 13 för år 2021-09-01 - 2022-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

#### De Förtroendevalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsred 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.





**EY**Building a better  
working world

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen Brf Kalmarhus nr 13 för år 2021-09-01 - 2022-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

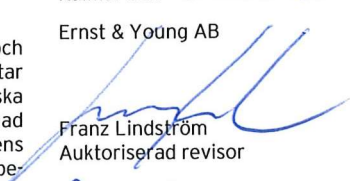
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.


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

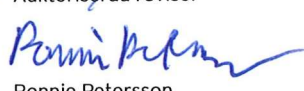
Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder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

Kalmar den 18 december 2022

Ernst & Young AB

  
Franz Lindström  
Auktoriserad revisor

  
Mikael Ohlsson  
Förtroendevald revisor

  
Ronnie Petersson  
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 skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

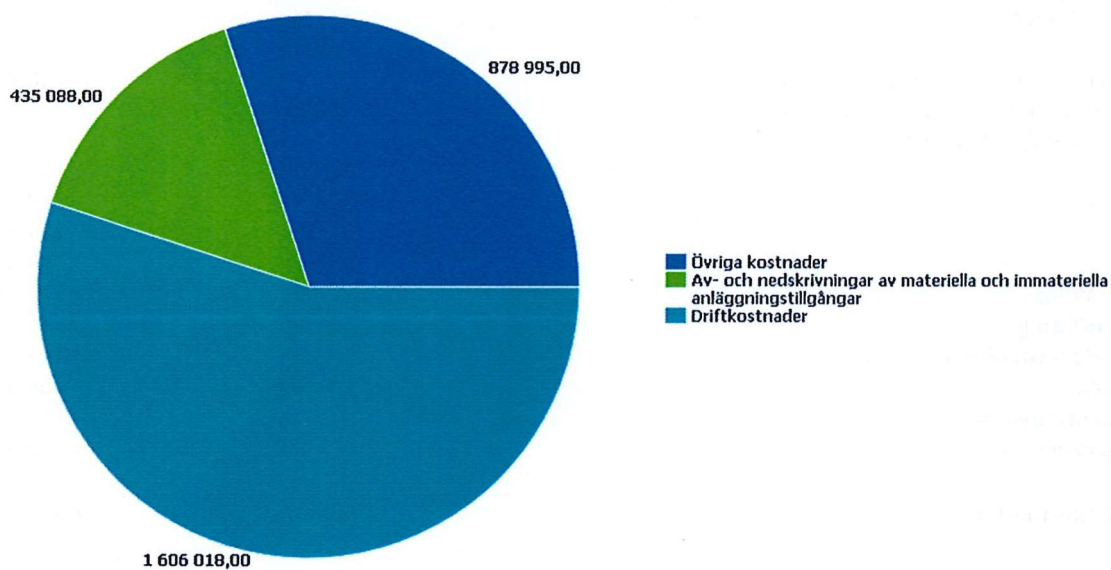
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

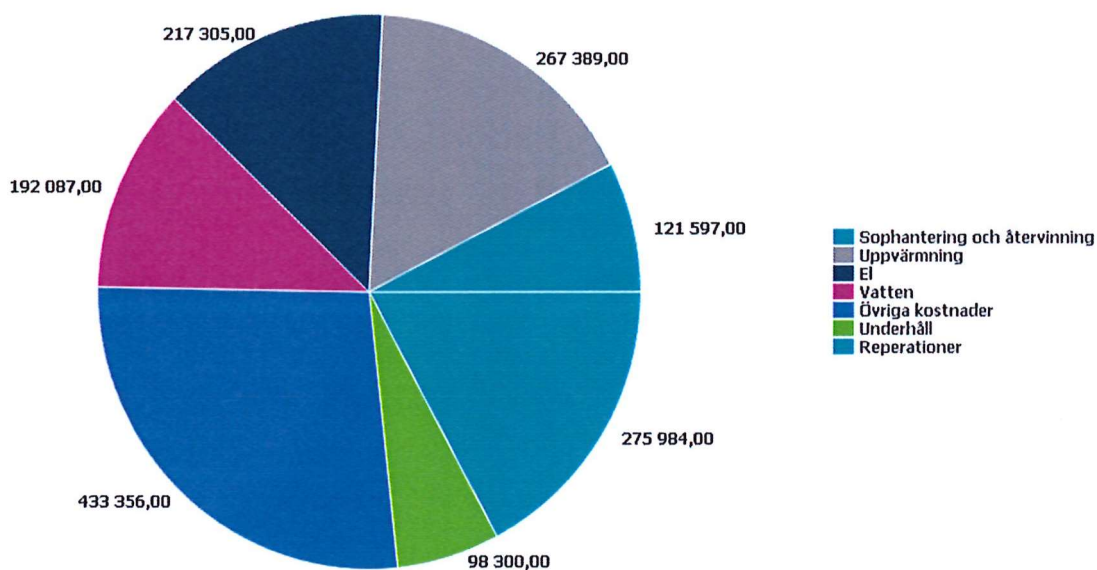
# Nyckeltal

Belopp i SEK	2022-08-31	2021-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 606 018	1 171 342
Övriga externa kostnader	731 374	729 655
Personalkostnader	74 179	75 555
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	435 088	435 088
Finansiella poster	73 442	71 098
<b>Summa kostnader</b>	<b>2 920 101</b>	<b>2 482 738</b>



## Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2021/2022	2020/2021
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	4 544	2 271
Rabatt/återbäring från RB	-7 700	-7 100
Systematiskt brandskyddsarbete	2 294	3 698
Serviceavtal	5 340	2 881
Inre skötsel/städ extra	17 025	0
Hissbesiktning	3 388	3 294
Statuskontroll	79 981	0
Snö- och halkbekämpning	24 141	15 746
Rep bostäder utg för köpta tj	46 150	13 483
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	9 237	10 003
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	4 805	4 980
Rep installationer utg för köpta tj	1 088	4 148
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	4 338	0
Rep install utg för köpta tj Värme	0	2 181
Rep install utg för köpta tj Hissar	102 891	28 700
Rep install utg för köpta tj Låssystem	1 890	2 907
Övriga Reparationer	604	0
Vattenskador	104 982	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	28 860
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	98 300	0
UH huskropp utg för köpta tj Tak	0	7 813
Fastighetsel	217 305	141 162
Uppvärmning	267 389	318 229
Vatten	192 087	189 428
Sophämtning	119 947	99 999
Extra sophämtning	1 650	313
Fastighetsförsäkring	39 088	36 657
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	149 893	149 247
Fastighetsskatt	110 368	106 998
Förbrukningsinventarier	1 700	0
Förbrukningsmaterial	3 293	5 443
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 606 018</b>	<b>1 171 342</b>







# RBF Kalmarhus nr 13

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Kalmarhus nr 13 i samarbete med Riksbyggen*

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

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

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

