

Årsredovisning

2021-09-01 – 2022-08-31

RBRF Kalmarhus nr 7
Org nr: 732400-2026



Kallelse till ordinarie föreningsstämma med Riksbyggen Bostadsrättsförening Kalmarhus nr 7

Datum Tisdagen den 21 februari 2023

Dagordning § 59 i stadgarna

- A) Stämmans öppnande
- B) Fastställande av röstlängd
- C) Val av stämмоordförande
- D) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- E) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet
- F) Val av rösträknare
- G) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- H) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- I) Framläggande av revisorernas berättelse
- J) Beslut om fastställelse av resultaträkning och balansräkning
- K) Beslut om resultatdisposition
- I) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- M) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- N) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- O) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- P) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- Q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- R) Val av valberedning
- S) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner)
 - 1) Ordningsregler 2) TV och bredband
- T) Stämmans avslutande

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 fastighets- 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.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Nyckeltal

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Kalmarhus nr 7 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 med hänsyn taget till avsättning underhållsfond 1 245 000 kr och ianspråktagande av underhållsfond 371 438 kr visar ett överskott på 256 903 kr.

Ytterligare ett år med positivt resultat beror bl a på att kostnaderna för uppvärmning, vatten och snöröjning blev sammanlagt 165 000 kr lägre mot budget. Årets reparationskostnader uppgick till 112 323 kr mot budgeterat 150 000 kr. I budgeten var det upptaget 50 000 kr i hyresbortfall för studentrummen. Årets bokslut redovisar inget bortfall. Räntekostnaderna för fastighetslånen blev också lägre än beräknat med 10 000 kr. Dock blev elkostnaderna drygt 24 000 kr högre än budget.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 64% till 62%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 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 276% till 348%.

I resultatet ingår avskrivningar med 685 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 816 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Stensoppen 1 i Kalmar kommun. På fastigheten finns 5 byggnader med 85 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1950 - 51. Fastighetens adress är Tegelviksvägen 7 A-F, Silkeborgsgatan 2 A-C samt Nyslottsgatan 5 A-D.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kokvrå	2
1 rum och kök	2
2 rum och kök	43
3 rum och kök	29
4 rum och kök	9

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal studentrum	5
Antal lokaler	24
Antal garage	8
Antal p-platser	60

Total tomtarea 12 667 m²

Bostäder bostadsrätt 5 191 m²

Bostäder hyresrätt 70 m²

Total bostadsarea 5 261 m²

Lokaler hyresrätt 576 m²

Total lokalarea 576 m²

Årets taxeringsvärde 79 051 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 66 465 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Hundtrimning	28	2023-12-31
Frisör	55	2023-03-31

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 (SBA, Underhållsplan, Vicevärd)
Riksbyggen	Fastighetskötsel
Riksbyggen	Fastighetsdrift (driftövervakning, värme, vent. och jour)
Schindler hiss AB	Hisservice
Kalmar Energi	Fjärrvärme och el
Telia	TV, bredband och telefoni

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 112 tkr och planerat underhåll för 371 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 19 971 926 kr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på ca 1 997 000 kr (379,58 per kvm). Avsättningen för verksamhetsåret har skett med 1 245 000 kr (236,64 per kvm). Enligt underhållsplanen på 30 år har föreningen ett uppskattat underhållsbehov på ca 54 000 000 kr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	1980-talet	inkl. badrums- och köksrenovering
Fasadputsning	1984	
Balkongrenovering	1996	
Ombyggnad studentrum	2004/2005	
Takrenovering	2006/2007	
Yttre miljön	2010	
Förstärkning balkonger	2011/2012	
Byte låssystem	2013	
Renovering bastu	2016	
Installationer, termostatventiler	2016	
Målning socklar och källardörrar	2016	
Trapphusmålning	2016/2017	
Omläggning av bottenavlopp, källare, Tegelviks. 7A-C	2020	
Digitalt taggsystem för portentreér,, källardörrar och miljöhus	2020	
Ombyggnad av fjärrvärmeundercentral	2020/2021	
Fönsterbyte	2020/2021	

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
Byte av vattenledning från källare till servisledning	130 247
Ventilation	76 250
Markytor	70 625
Hissar	68 500
Tak	25 816

Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av två stycken hissar.		

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Charlotte Johansson	Ordförande	2023
Marita Fransson	Sekreterare	2024
Lola Ohlsson	Vice ordförande	2024
Catharina Thuresson	Ledamot	2023
Susanne Pettersson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Fredrik Lundh	Suppleant	2023
Inger Larsson	Suppleant	2024
Anne Larsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Franz Lindström	Auktoriserad revisor
Conny Winberg	Föreningsvald revisor

Valberedning

Bengt-Olof Vetterlund
Birgitte Karlsson

Husvärdar

Inger Larsson, Nyslottsgatan 5 A-B
Lola Ohlsson, Nyslottsgatan 5 C-D
Marita Fransson, Tegelviksvägen 7 A-C och Silkeborgsgatan 2 A-C
Catharina Thuresson, Tegelviksvägrn 7 D-F

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 106 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 22 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 19 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 109 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2020-10-01 då den höjdes med 5 %. Lokaler och garage höjdes också med 5 %.

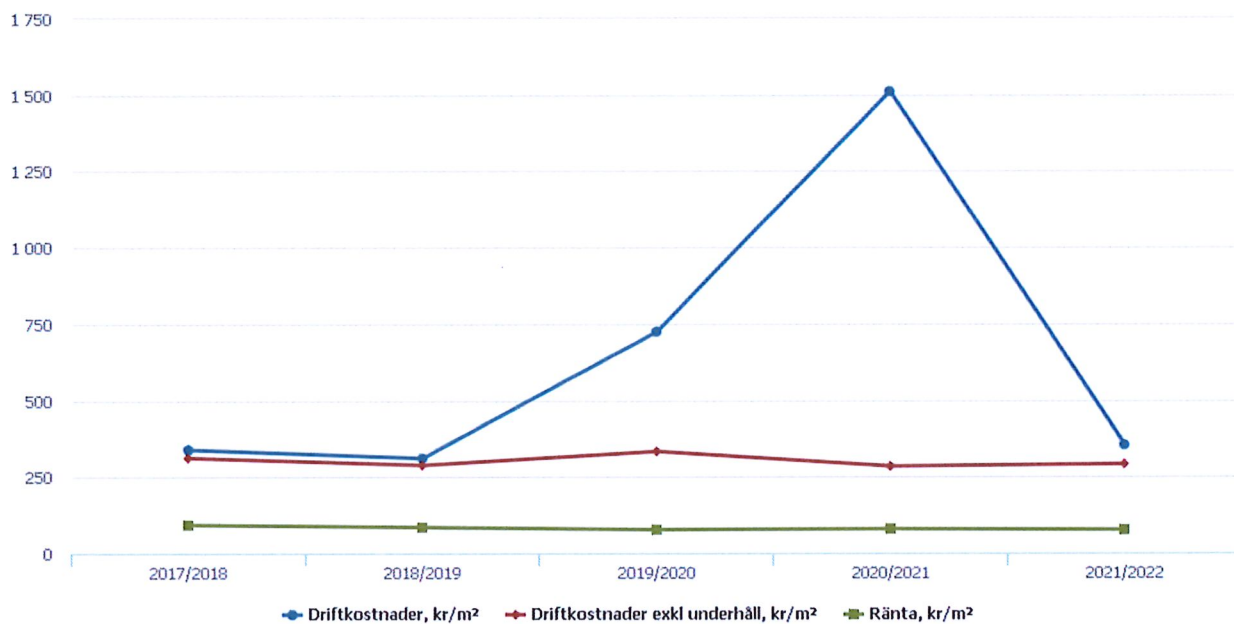
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2022-10-01. P-platser med el höjs till 150 kr per månad och p-platser utan el till 100 kr per månad från samma datum.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 16 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

Lagstadgad energideklaration utfördes 2019. Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning. Genom att byta samtliga termostatventiler och använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar. Föreningen har beslutat om att utföra en energikartläggning under nästa verksamhetsår genom Riksbyggen. Det innebär att man gör en utredning vilka åtgärder föreningen kan göra för att spara energi.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	5 483	5 385	5 194	5 233	5 196
Resultat efter finansiella poster	1 130	-5 619	-993	1 390	1 332
Årets resultat	1 130	-5 619	-993	1 390	1 332
Resultat exklusive avskrivningar	1 816	-5 005	-465	1 917	1 859
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	571	-6 260	-1 720	662	604
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	213	239	239	239	239
Balansomslutning	37 197	36 645	34 680	36 106	35 168
Soliditet %	6	3	19	21	18
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	348	276	570	677	545
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	62	64	135		
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	970	966	920	920	920
Driftkostnader, kr/m ²	354	1 511	724	311	313
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	291	284	333	288	288
Ränta, kr/m ²	76	79	77	85	86
Underhållsfond, kr/m ²	259	67	1 106	1 233	1 082
Lån, kr/m ²	5 784	5 876	4 678	4 796	4 944
Genomsnittsränta	1,30	1,49	1,61	1,76	1,75



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	126 231	0	0	390 429	6 066 209	-5 618 892
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				250 000	-250 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-5 618 892	5 618 892
Reservering underhållsfond				1 245 000		
Ianspråktagande av underhållsfond				-371 438		
Förändring av underhållsfonden					-873 562	
Årets resultat						1 130 465
Vid årets slut	126 231	0	0	1 513 991	-676 245	1 130 465

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	197 318
Årets resultat	1 130 465
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 245 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	371 438
Summa	454 220

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	250 000
Att balansera i ny räkning i kr	204 220

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
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 482 729	5 384 737
Övriga rörelseintäkter	Not 3	83 650	58 775
Summa rörelseintäkter		5 566 379	5 443 512
Rörelsekostnader			
Driftskostnader och övriga externa kostnader	Not 4,5	-3 197 294	-9 899 180
Personalkostnader	Not 6	-141 695	-113 547
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-685 324	-613 491
Summa rörelsekostnader		-4 024 314	-10 626 218
Rörelseresultat		1 542 065	-5 182 706
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	12 240	12 240
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	19 264	13 236
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-443 104	-461 661
Summa finansiella poster		-411 600	-436 185
Resultat efter finansiella poster		1 130 465	-5 618 892
Årets resultat		1 130 465	-5 618 892

Balansräkning

Belopp i kr		2022-08-31	2021-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	29 882 550	30 487 874
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	653 333	733 333
Summa materiella anläggningstillgångar		30 535 884	31 221 208
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	127 500	127 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		127 500	127 500
Summa anläggningstillgångar		30 663 384	31 348 708
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	956	3 700
Övriga fordringar	Not 15	12 809	12 798
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	69 656	19 249
Summa kortfristiga fordringar		83 421	35 747
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	6 450 445	5 260 967
Summa kassa och bank		6 450 445	5 260 967
Summa omsättningstillgångar		6 533 866	5 296 713
Summa tillgångar		37 197 249	36 645 421

Balansräkning

Belopp i kr		2022-08-31	2021-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		126 231	126 231
Fond för yttre underhåll		1 513 991	390 429
Summa bundet eget kapital		1 640 222	516 660
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-676 245	6 066 209
Årets resultat		1 130 465	-5 618 892
Summa fritt eget kapital		454 220	447 318
Summa eget kapital		2 094 442	963 977
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	24 596 440	27 414 237
Summa långfristiga skulder		24 596 440	27 414 237
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	9 164 102	6 881 453
Leverantörsskulder	Not 19	48 995	77 161
Skatteskulder	Not 20	6 818	9 556
Övriga skulder	Not 21	631 281	96 924
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	655 171	1 202 113
Summa kortfristiga skulder		10 506 367	8 267 207
Summa eget kapital och skulder		37 197 249	36 645 421

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	100
Balkonginglasning	Linjär	50
Studentbostäder	Linjär	45
Miljöhus	Linjär	30
Yttre miljön	Linjär	25
Installation digitalt taggsystem	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Årsavgifter, bostäder	5 101 392	5 081 140
Hyror, bostäder	174 390	187 214
Hyror, lokaler	99 204	97 900
Hyror, garage	40 416	40 256
Hyror, p-platser	68 584	68 800
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	0	-90 456
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 257	-117
Summa nettoomsättning	5 482 729	5 384 737

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Kabel-tv-avgifter	2 856	2 856
Övriga avgifter	120	0
Övernattningsrum	13 600	9 150
Övriga ersättningar	28 093	16 600
Inkassointäkter	0	1 200
Öresutj.	-5	-5
Erhållna statliga bidrag	0	2 342
Övriga rörelseintäkter	38 986	26 632
Summa övriga rörelseintäkter	83 650	58 775

Not 4 Driftskostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Underhåll	-371 438	-7 163 125
Reparationer	-112 323	-181 790
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-145 209	-139 969
Försäkringspremier	-65 604	-63 571
Återbäring från Riksbyggen	14 300	8 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-697	-2 094
Obligatoriska besiktningar, hissar	-51 833	-57 276
Snö- och halkbekämpning	-28 194	-12 672
Statuskontroll	-58 494	0
Ersättningar till hyresgäster	0	-2 406
Förbrukningsmaterial	-33 192	-33 406
Rep- och underhåll installationer	-6 384	-8 284
Vatten	-236 933	-256 560
Fastighetsel	-234 475	-170 614
Uppvärmning	-619 919	-618 018
Sophantering och återvinning	-118 718	-118 103
Summa driftskostnader	-2 069 111	-8 819 387

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-09-01	2020-09-01
	2022-08-31	2021-08-31
Förvaltningsarvode	-759 979	-749 274
Övriga kostnader	0	-1 130
IT-kostnader	-270 739	-269 570
Arvode, yrkesrevisorer	-12 688	-12 313
Övriga förvaltningskostnader	-9 366	-16 353
Juridiska kostnader	-568	-864
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-27 409	-18 278
Telefon och porto	-1 266	-5 755
Medlems- och föreningsavgifter	-4 675	-4 675
Bankkostnader	-2 225	-1 582
Övriga externa tjänster	-39 269	0
Summa övriga externa kostnader	-1 128 183	-1 079 793

Not 6 Personalkostnader

	2021-09-01	2020-09-01
	2022-08-31	2021-08-31
Styrelsearvoden	-74 200	-57 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-36 000	-33 000
Övriga kostnadsersättningar	-301	0
Utbildning	-9 300	-2 800
Sociala kostnader	-21 894	-20 747
Summa personalkostnader	-141 695	-113 547

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

	2021-09-01	2020-09-01
	2022-08-31	2021-08-31
Avskrivning Byggnader	-326 211	-326 211
Avskrivning Markanläggningar	-73 676	-73 676
Avskrivningar standardförbättringar	-205 436	-146 936
Avskrivning Installationer	-80 000	-66 667
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-685 324	-613 491

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-09-01	2020-09-01
	2022-08-31	2021-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	12 240	12 240
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	12 240	12 240

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	19 193	13 113
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	71	123
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	19 264	13 236

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-443 104	-461 661
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-443 104	-461 661

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början		
Byggnader	32 621 132	32 621 132
Mark	98 868	98 868
Anslutningsavgifter	232 347	232 347
Standardförbättringar	12 890 137	8 990 137
Markanläggning	1 867 414	1 867 414
	47 709 898	43 809 898
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar, fönster	0	3 900 000
	0	3 900 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	47 709 898	47 709 898

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-9 334 719	-9 008 508
Anslutningsavgifter	-232 347	-232 347
Standardförbättringar	-6 725 893	-6 578 957
Markanläggningar	-929 065	-855 388
	-17 222 024	-16 675 200

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-326 211	-326 211
Årets avskrivning standardförbättringar	-205 436	-146 936
Årets avskrivning markanläggningar	-73 677	-73 677
	-605 324	-546 824

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-17 827 348** **-17 222 024****Restvärde enligt plan vid årets slut****29 882 550** **30 487 874****Varav**

Byggnader	29 783 682	30 389 006
Mark	98 868	98 868

Taxeringsvärden

Bostäder	78 200 000	65 600 000
Lokaler	851 000	865 000

Totalt taxeringsvärde	79 051 000	66 465 000
<i>varav byggnader</i>	<i>55 569 000</i>	<i>45 568 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>23 482 000</i>	<i>20 897 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	970 039	170 039
	970 039	170 039
Årets anskaffningar		
Installationer	0	800 000
	0	800 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	970 039	970 039
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-236 706	-170 039
	-236 706	-170 039
Årets avskrivningar		
Installationer	-80 000	-66 667
	-80 000	-66 667
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-316 706	-236 706
Restvärde enligt plan vid årets slut	653 333	733 333
Varav		
Installationer	653 333	733 333

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2022-08-31	2021-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	127 500	127 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	127 500	127 500

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	65	3 700
Kundfordringar	891	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	956	3 700

Not 15 Övriga fordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Skattekonto	12 809	12 798
Summa övriga fordringar	12 809	12 798

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna ränteintäkter	14 908	8 076
Förutbetalda försäkringspremier	11 173	11 173
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	43 575	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	69 656	19 249

Not 17 Kassa och bank

	2022-08-31	2021-08-31
Handkassa	200	200
Bankmedel	5 055 693	4 043 333
Transaktionskonto	1 394 552	1 217 434
Summa kassa och bank	6 450 445	5 260 967

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-08-31	2021-08-31
Inteckningslån	33 760 542	34 295 690
Kortfristig skuld på långfristiga skulder till kreditinstitut	-8 629 102	-6 346 453
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-535 000	-535 000
Långfristig skuld vid årets slut	24 596 440	27 414 238

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,71%	2022-12-09	2 817 349,00	0,00	73 000,00	2 744 349,00
SBAB	1,31%	2023-02-14	2 333 953,00	0,00	50 000,00	2 283 953,00
SBAB	1,96%	2023-04-06	3 812 600,00	0,00	44 400,00	3 768 200,00
SBAB	1,65%	2024-05-10	2 547 500,00	0,00	40 000,00	2 507 500,00
SBAB	1,23%	2024-12-06	4 387 500,00	0,00	50 000,00	4 337 500,00
SBAB	1,13%	2025-05-09	2 593 663,00	0,00	65 248,00	2 528 415,00
SBAB	1,01%	2025-08-15	7 415 625,00	0,00	112 500,00	7 303 125,00
SBAB	1,17%	2026-01-12	4 275 000,00	0,00	50 000,00	4 225 000,00
SBAB	1,21%	2026-09-25	4 112 500,00	0,00	50 000,00	4 062 500,00
Summa			34 295 690,00	0,00	535 148,00	33 760 542,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 535 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Resterande kortfristig skuld 8 629 102 kr avser lån som löper ut och som föreningen har för avsikt att inte lösa utan stället villkorsändras. Av den långfristiga skulden förfaller 24 596 440 kr till betalning mellan 2 och 4 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

	2022-08-31	2021-08-31
Leverantörsskulder	48 995	77 161
Summa leverantörsskulder	48 995	77 161

Not 20 Skatteskulder

	2022-08-31	2021-08-31
Skatteskulder	6 818	9 556
Summa skatteskulder	6 818	9 556

Not 21 Övriga skulder

	2022-08-31	2021-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	90 969	96 881
Övriga skulder	540 000	0
Oidentifierade inbetalningar	312	43
Summa övriga skulder	631 281	96 924

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna räntekostnader	20 198	20 569
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	540 000
Upplupna elkostnader	21 159	12 305
Upplupna vattenavgifter	12 414	21 184
Upplupna värmekostnader	29 899	36 449
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	0	21 616
Upplupna styrelsearvoden	125 447	100 264
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	446 054	449 726
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	655 171	1 202 113

Ställda säkerheter	2022-08-31	2021-08-31
Fastighetsinteckningar	36 675 000	36 675 000

Ansvarsförbindelser		
Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Styrelsens underskrifter

Kalmar 22-11-17

Ort och datum

Charlotte Johansson

Charlotte Johansson

Marita Fransson

Marita Fransson

Catharina Thuresson

Catharina Thuresson

Lola Olsson

Lola Olsson

Susanne Pettersson

Susanne Pettersson

Vår revisionsberättelse har lämnats *den 30 november 2022*

Franz Lindström

Franz Lindström
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Conny Winberg

Conny Winberg
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Kalmarhus nr 7 org.nr 732400-2026

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Kalmarhus nr 7 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 revisionsd 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 fullt 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 revisionsd 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen Brf Kalmarhus nr 7 för år 2021-09-01 - 2022-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorernas 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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 30 november 2022

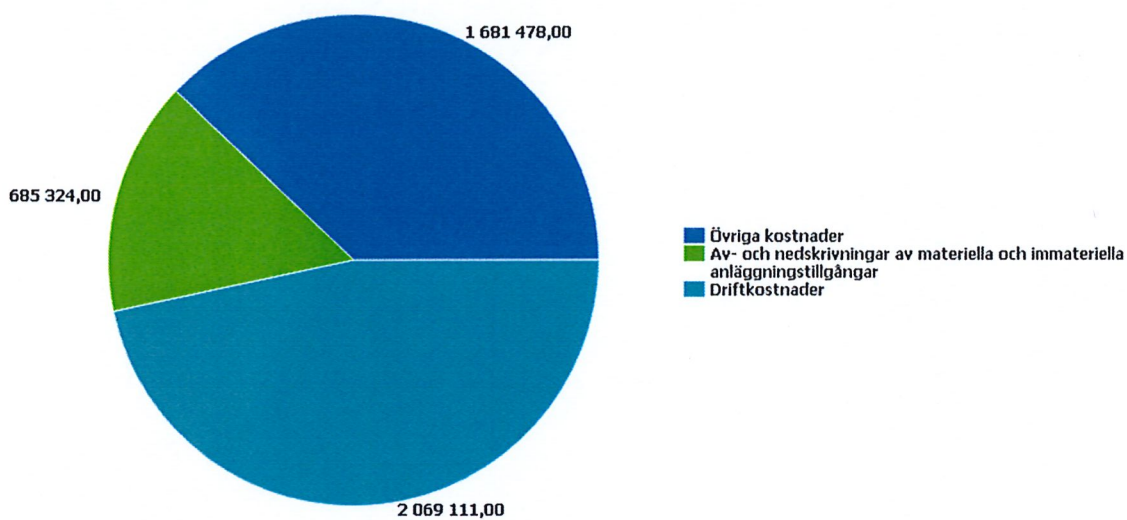
Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Conny Winberg
Förtroendevald revisor

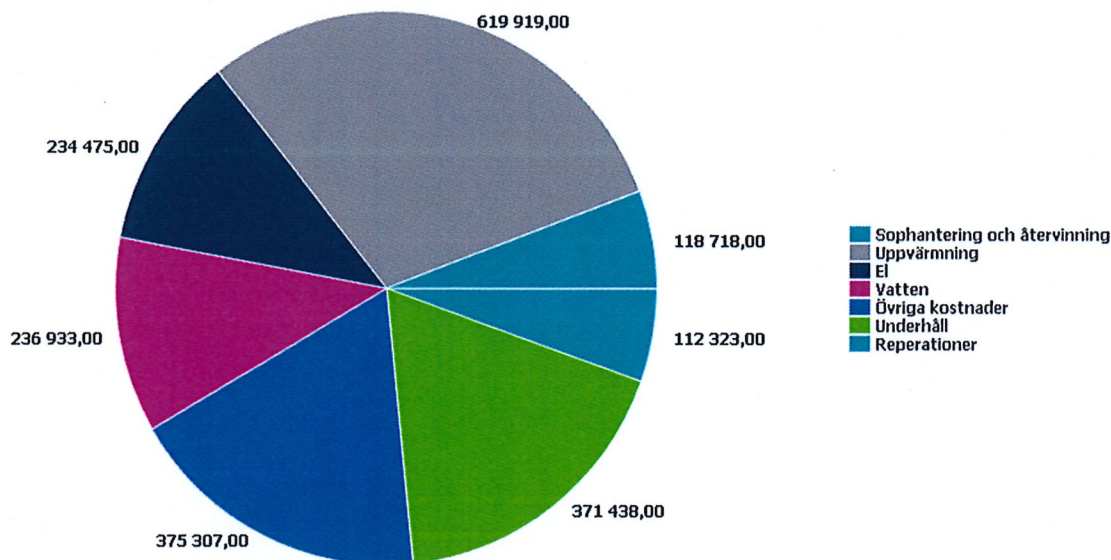
Nyckeltal

Belopp i SEK	2022-08-31	2021-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 069 111	8 819 387
Övriga externa kostnader	1 128 183	1 079 793
Personalkostnader	141 695	113 547
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	685 324	613 491
Finansiella poster	411 600	436 185
Summa kostnader	4 435 914	11 062 403



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2022	2021
Rabatt/återbäring från RB	-14 300	-8 500
Systematiskt brandskyddsarbete	697	2 094
Hissbesiktning	51 833	57 276
Statuskontroll	58 494	0
Snö- och halkbekämpning	28 194	12 672
Rep bostäder utg för köpta tj	2 453	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	12 878	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	4 811	5 183
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	10 611	6 647
Rep install utg för köpta tj Värme	650	4 018
Rep install utg för köpta tj Ventilation	5 356	12 844
Rep install utg för köpta tj El	14 130	32 596
Rep install utg för köpta tj Hissar	31 758	48 153
Rep install utg för köpta tj Låssystem	6 131	26 061
Rep huskropp utg för köpta tj	0	4 136
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	7 769	5 090
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	5 415	0
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	291	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	2 899	5 524
Rep markytor utg för köpta tj	7 171	31 538
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	498 125
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	130 247	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	76 250	0
UH installationer utg för köpta tj Hissar	68 500	0
UH huskropp utg för köpta tj Tak	25 816	0
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	0	6 665 000
UH Markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	70 625	0
Fastighetsel	234 475	170 614
Uppvärmning	619 919	618 018
Vatten	236 933	256 560
Sophämtning	118 718	118 103
Fastighetsförsäkring	65 604	63 571
Ersättningar till hyresgäster	0	2 406
Fastighetsskatt	145 209	139 969
Förbrukningsmaterial	33 192	33 406
Rep och UH av installationer	6 384	8 284
Summa driftkostnader	2 069 111	8 819 387



Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Kalmarhus nr 7

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Kalmarhus nr 7 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

