

Årsredovisning

2021-09-01 – 2022-08-31

RBF Kalmarhus nr 21

Org nr: 7324003651



Innehållsförteckning

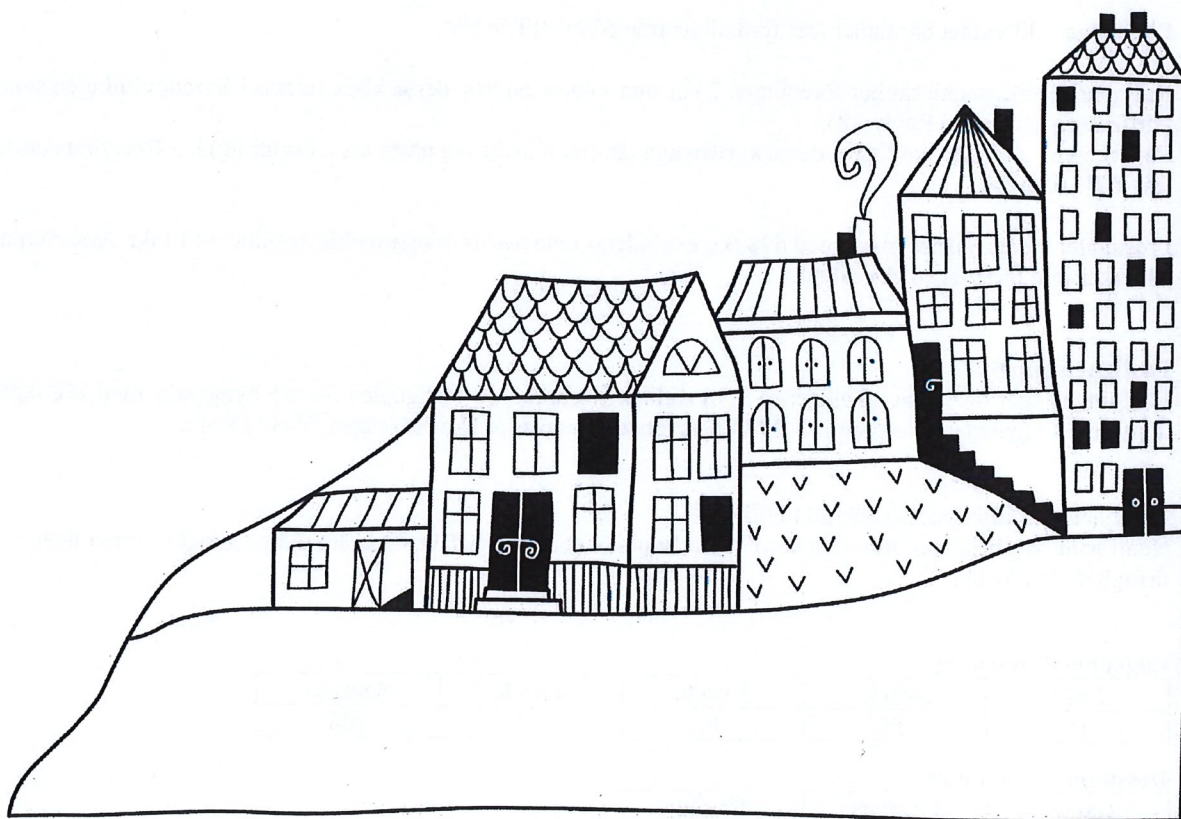
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Kalmarhus nr 21 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.

Årets resultat visar ett underskott med 84 tkr innan avsättning gjorts till föreningens underhållsfond och innan ianspråktagande av underhållsfondens medel skett. Resultatet efter fondförändringen ger ett överskott på 137 tkr. Årets resultat är bättre än föregående år, vilket främst beror på mindre kostnader för reparationer och underhåll. Föreningen har under året haft större kostnader för el till följd av de ökade elpriserna. Räntekostnaderna har minskat tack vare löpande amortering.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 679% till 562%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 7 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 67% till 87%.

I resultatet ingår avskrivningar med 698 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 614 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Täljstenen 3-7 i Kalmar Kommun. På fastigheten finns 5 byggnader med 108 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1978. Fastighetens adress är Norrlidsvägen 54-82 i Kalmar.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

2 r.kv	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
18	36	36	18	108

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser	Förråd
34	100	94

Total tomtarea	18 715 m ²
Total bostadsarea	7 596 m ²
Total lokalarea	832 m ²
Årets taxeringsvärde	83 472 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	73 683 000 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
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Energi	Riksbyggen
El, Fjärrvärme	Kalmar Energi
Kabel-TV	Tele 2

Föreningen är delaktig i samfälligheten Täljstenens Samfällighetsförening tillsammans med BRF Kalmarhus nr 20 och BRF Kalmarhus nr 22. Föreningens andel är 33 %. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar avloppsledningar som försörjer samtliga föreningar.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 213 tkr och planerat underhåll för 1 521 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i april 2022 och visar på ett underhållsbehov på 50 757 tkr för de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 1 292 tkr (176 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 300 tkr + en extra avsättning enligt stämmobeslut med 144 tkr (190 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Inglasning av balkonger	1996
Renovering yttertak	2006
Fönsterbyte	2009
Trapphusrenovering	2013-2014
Byte av avstängningsventiler	2015
Tvättstugeutrustning	2015-2016
Låssystem	2016
Huskropp utvändigt	2016
Ombyggnation förskolelokal till 3 lägenheter	2020
Byte takplåt	2018-2021

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Staket + lekplats	1 520 625

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte värmeledning/värmekulvert	2023	Ej beslutat
Stambyte	2025	Ej beslutat

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tommy Frejdh	Ordförande	2023
Simon Sørensen	Sekreterare	2024
Nils Jonasson	Vice ordförande	2023
Patrik Winberg	Vice ordförande	2024
Stefan Johansson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gunilla Nilsson	Suppleant	2023
Inga-Lill Karlsson	Suppleant	2024
Jashar Gashi	Suppleant	2023
Marie Andersson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Franz Lindström	Auktoriserad revisor	2023
Anneli Karlsson	Förtroendevald revisor	2023

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carl Olsson	2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 131 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 132 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-10-01 då den höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4,0 % från och med 1 oktober 2022.

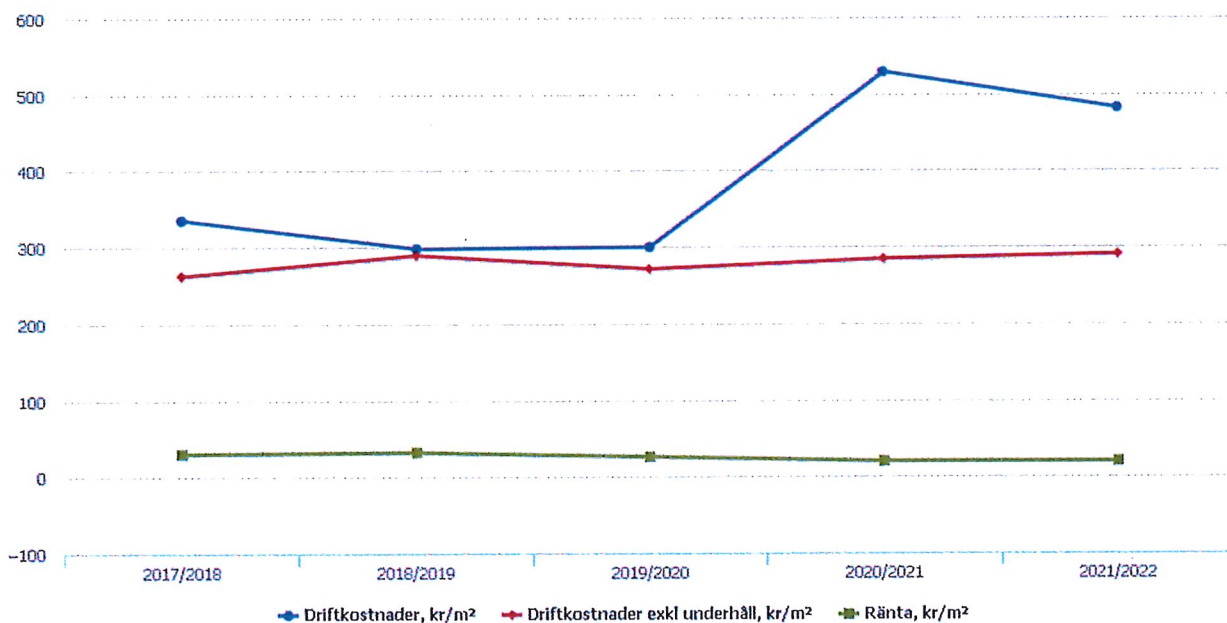
Årsavgiften för 2021/2022 uppgick i genomsnitt till 709 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 13 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	5 667	5 523	5 767	5 588	5 587
Resultat efter finansiella poster	-84	-643	1 503	1 417	1 073
Årets resultat	-84	-643	1 503	1 417	1 073
Resultat exklusive avskrivningar	614	55	2 201	2 116	1 798
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-686	-1 100	871	786	468
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	171	137	159	159	168
Balansomslutning	38 779	39 069	36 932	36 106	35 328
Soliditet %	43	43	37	34	30
Likviditet inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår%	562	679	504	436	355
Likviditet exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	87	67	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	709	689	708	683	683
Driftkostnader, kr/m ²	453	497	256	273	335
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	273	267	271	289	262
Ränta, kr/m ²	18	19	24	30	30
Underhållsfond, kr/m ²	1 414	1 423	1 477	1 327	1 203
Lån, kr/m ²	2 439	2 662	2 707	2 850	2 937
Genomsnittsränta %	1,23	0,73	0,90	1,10	1,00



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	759 972	3 584 896	11 994 981	936 334	-642 790
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			143 554	-143 554	
Disposition enl. årsstämmobeslut				-642 790	642 790
Reservering underhållsfond			1 300 000	-1 300 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 520 625	1 520 625	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0			
Årets resultat					-83 543
Vid årets slut	759 972	3 584 896	11 917 910	370 615	-83 543

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	149 990
Årets resultat	-83 543
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 520 625
Summa	287 072

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	287 072
--	----------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 666 528	5 522 717
Övriga rörelseintäkter	Not 3	64 973	65 747
Summa rörelseintäkter		5 731 501	5 588 464
Rörelsekostnader			
Driftskostnader och övriga externa kostnader	Not 4,5	-4 914 623	-5 286 4688
Personalkostnader	Not 6	-112 517	-126 032
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-697 906	-697 906
Summa rörelsekostnader		-5 725 046	-6 110 426
Rörelseresultat		6 455	-521 962
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	15 552	15 552
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	49 185	25 063
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-154 735	-161 442
Summa finansiella poster		-89 998	-120 827
Resultat efter finansiella poster		-83 543	-642 790
Årets resultat		-83 543	-642 790

Balansräkning

Belopp i kr		2022-08-31	2021-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	25 256 478	25 954 384
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		25 256 478	25 954 384
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	162 000	162 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		162 000	162 000
Summa anläggningstillgångar		25 418 478	26 116 384
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	0	32 961
Övriga fordringar	Not 15	12 235	12 199
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	155 659	133 389
Summa kortfristiga fordringar		167 894	178 549
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	13 192 757	12 774 265
Summa kassa och bank		13 192 757	12 774 265
Summa omsättningstillgångar		13 360 651	12 952 814
Summa tillgångar		38 779 129	39 069 198

Balansräkning

Belopp i kr		2022-08-31	2021-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 344 868	4 344 868
Fond för yttre underhåll		11 917 910	11 994 981
Summa bundet eget kapital		16 262 778	16 339 849
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		370 615	936 334
Årets resultat		-83 543	-642 790
Summa fritt eget kapital		287 072	293 544
Summa eget kapital		16 549 850	16 633 393
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	6 921 830	3 226 243
Summa långfristiga skulder		6 921 830	3 226 243
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	13 638 013	18 043 448
Leverantörsskulder	Not 19	61 798	73 216
Skatteskulder	Not 20	2 929	7 182
Övriga skulder	Not 21	425 230	402 067
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 179 479	683 649
Summa kortfristiga skulder		15 307 449	19 209 562
Summa eget kapital och skulder		38 779 129	39 069 198

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. Räkna 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	54
Standardförbättringar	Linjär	50
Markanläggningar	Linjär	33

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	5 388 984	5 233 986
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-63 701	-61 349
Hyror, lokaler	127 196	226 981
Hyror, garage	114 000	114 000
Hyror, p-platser	144 000	143 750
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-28 556	-122 901
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-5 500	-3 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-9 895	-8 750
Summa nettoomsättning	5 666 528	5 522 717

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-09-01	2020-09-01
	2022-08-31	2021-08-31
Övriga ersättningar	27 242	23 241
Fakturerade kostnader	0	540
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-12	-11
Återvunna fordringar	3 959	0
Övriga rörelseintäkter	33 784	36 445
Försäkringsersättningar	0	5 532
Summa övriga rörelseintäkter	64 973	65 747

Not 4 Driftskostnader

	2021-09-01	2020-09-01
	2022-08-31	2021-08-31
Underhåll	-1 520 625	-1 941 334
Reparationer	-213 190	-324 945
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-181 236	-180 421
Försäkringspremier	-92 287	-86 545
Kabel- och digital-TV	-55 927	-50 351
Återbäring från Riksbyggen	13 400	11 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 274	-9 793
Serviceavtal	-11 111	-10 250
Obligatoriska besiktningar OVK	-92 500	0
Snö- och halkbekämpning	-5 409	-10 312
Förbrukningsinventarier/Förbrukningsmaterial	-2 559	-31 910
Vatten	-383 115	-372 560
Fastighetsel	-198 532	-134 946
Uppvärmning	-899 962	-873 106
Sophantering och återvinning	-169 090	-165 040
Förvaltningsarvode extra	-4 758	-13 301
Summa driftskostnader	-3 820 174	-4 192 915

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-09-01	2020-09-01
	2022-08-31	2021-08-31
Förvaltningsarvode	-1 016 115	-1 003 066
IT-kostnader	-4 428	-5 070
Arvode, yrkesrevisor	-15 313	-14 813
Övriga förvaltningskostnader	-7 159	-17 924
Kreditupplysningar	-121	-3 444
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-25 344	-22 312
Trycksaker	-8 250	-8 117
Telefon	-8 455	-8 374
Medlems- och föreningsavgifter	-5 775	-5 775
Konsultarvoden	0	-1 088
Bankkostnader	-3 489	-3 590
Summa övriga externa kostnader	-1 094 449	-1 093 573

Not 6 Personalkostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Styrelsearvoden	-34 500	-34 500
Sammanträdesarvoden	-31 500	-43 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-25 996	-25 996
Sociala kostnader	-20 521	-22 536
Summa personalkostnader	-112 517	-126 032

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

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Avskrivning Byggnader	-351 676	-351 676
Avskrivning Markanläggningar	-78 300	-78 300
Avskrivningar tillkommande utgifter	-267 930	-267 930
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-697 906	-697 906

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	15 552	15 552
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	15 552	15 552

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	46 256	23 995
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2 929	1 068
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	49 185	25 063

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-154 616	-161 373
Övriga räntekostnader	-119	-69
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-154 735	-161 442

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början		
Byggnader	18 973 942	18 973 942
Mark	6 561 010	6 561 010
Tillkommande utgifter	12 604 527	12 604 527
Markanläggning	2 610 008	2 610 008
	40 749 487	40 749 487
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	40 749 487	40 749 487
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-8 358 790	-8 007 114
Tillkommande utgifter	-4 792 012	-4 524 082
Markanläggningar	-1 644 300	-1 566 000
	-14 795 102	-14 097 196
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-351 676	-351 676
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-267 930	-267 930
Årets avskrivning markanläggningar	-78 300	-78 300
	-697 906	-697 906
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-15 493 008	-14 795 102
Restvärde enligt plan vid årets slut	25 256 479	25 954 385
Varav		
Byggnader	10 263 476	10 615 152
Mark	6 561 010	6 561 010
Tillkommande utgifter	7 544 586	7 812 516
Markanläggningar	887 407	965 707
Taxeringsvärden		
Bostäder	81 800 000	71 000 000
Lokaler	1 672 000	2 683 000
Totalt taxeringsvärde	83 472 000	73 683 000
<i>varav byggnader</i>	<i>60 933 000</i>	<i>52 905 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>22 539 000</i>	<i>20 778 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	258 509	258 509
	258 509	258 509
Utrangeringar		
Inventarier och verktyg	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	258 509	258 509
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-258 509	-258 509
	-258 509	-258 509
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-258 509	-258 509
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-258 509	-258 509
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Andra långfristiga fordringar	162 000	162 000
Summa andra långfristiga fordringar	162 000	162 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	-149
Kundfordringar	0	33 110
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	32 961

Not 15 Övriga fordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Skattekonto	12 235	12 199
Summa övriga fordringar	12 235	12 199

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna ränteintäkter	34 734	15 529
Förutbetalda försäkringspremier	31 084	30 120
Förutbetalt förvaltningsarvode	85 126	83 291
Förutbetald kabel-tv-avgift	4 716	4 450
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	155 659	133 389

Not 17 Kassa och bank

	2022-08-31	2021-08-31
Handkassa	685	685
Bankmedel	11 521 128	11 494 077
Transaktionskonto	1 670 943	1 279 503
Summa kassa och bank	13 192 757	12 774 265

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-08-31	2021-08-31
Inteckningslån	20 559 843	21 269 691
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-12 928 165	-17 300 720
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-709 848	-742 728
Långfristig skuld vid årets slut	19 849 995	3 226 243

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB		2021-08-26	1 155 241,00	-1 147 041,00	8 200,00	0,00
SBAB	0,76%	2021-10-19	1 943 630,00	-1 929 440,00	14 190,00	0,00
SBAB	0,76%	2021-11-14	1 491 411,00	-1 481 911,00	9 500,00	0,00
SBAB		2022-02-26	1 348 080,00	-1 337 120,00	10 960,00	0,00
SBAB	2,25%	2022-11-14	0,00	1 481 911,00	28 500,00	1 453 411,00
SBAB	1,41%	2022-11-26	0,00	1 147 041,00	24 600,00	1 122 441,00
SBAB	1,94%	2022-11-28	1 311 500,00	0,00	31 200,00	1 280 300,00
SBAB	1,41%	2022-11-28	0,00	1 337 120,00	32 880,00	1 304 240,00
SEB	1,19%	2022-12-15	2 719 420,00	0,00	64 760,00	2 654 660,00
SBAB	0,80%	2023-01-19	0,00	1 929 440,00	42 570,00	1 886 870,00
SBAB	0,76%	2023-08-09	3 312 243,00	0,00	86 000,00	3 226 243,00
SEB	1,19%	2023-09-28	2 310 000,00	0,00	218 000,00	2 092 000,00
SEB	1,19%	2023-09-28	2 839 083,00	0,00	69 244,00	2 769 839,00
SEB	1,19%	2023-09-28	2 839 083,00	0,00	69 244,00	2 769 839,00
Summa			21 269 691,00	0,00	709 848,00	20 559 843,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 709 848 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den lågfristiga skulden förfaller 219 849 995 kr till betalning 1-2 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

	2022-08-31	2021-08-31
Leverantörsskulder	61 798	73 216
Summa leverantörsskulder	61 798	73 216

Not 20 Skatteskulder

	2022-08-31	2021-08-31
Skatteskulder	2 929	7 182
Summa skatteskulder	2 929	7 182

Not 21 Övriga skulder

	2022-08-31	2021-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	417 964	400 730
Skuld sociala avgifter och skatter	1 278	1 278
Clearing	0	59
Avgifts- och hyresskulder	5988	0
Summa övriga skulder	425 230	402 067

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna sociala avgifter	12 360	14 382
Upplupna räntekostnader	41 399	23 591
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	513 647	17 385
Upplupna elkostnader	20 139	9 557
Upplupna vattenavgifter	30 688	29 279
Upplupna värmekostnader	43 632	55 790
Upplupna styrelsearvoden	66 000	77 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	451 614	456 164
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 179 479	683 649

Not 23 Ställda säkerheter

	2022-08-31	2021-08-31
Fastighetsinteckningar	24 913 000	24 913 000

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.


Styrelsens underskrifter

1/12 Kalmar

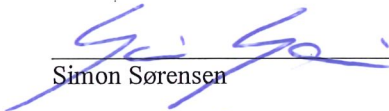
Ort och datum



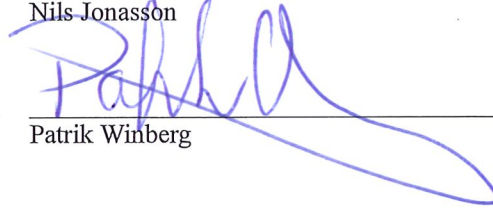
Tommy Freijdh



Nils Jonasson



Simon Sørensen

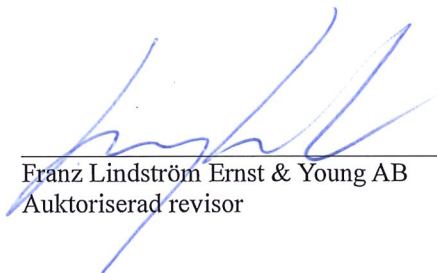


Patrik Winberg

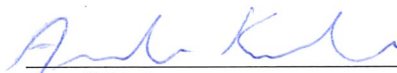


Stefan Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19/12 - 2022



Franz Lindström Ernst & Young AB
Auktoriserad revisor



Anneli Karlsson
Förtroendevald revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Kalmarhus nr 21, org.nr 732400-3651

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Kalmarhus nr 21 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* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige.

Mitt 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. 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag 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.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra 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 21 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 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

19 december 2022

Franz Lindström
Auktoriserad revisor


Anneli Karlsson
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, 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.

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.

Arsavgift

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.

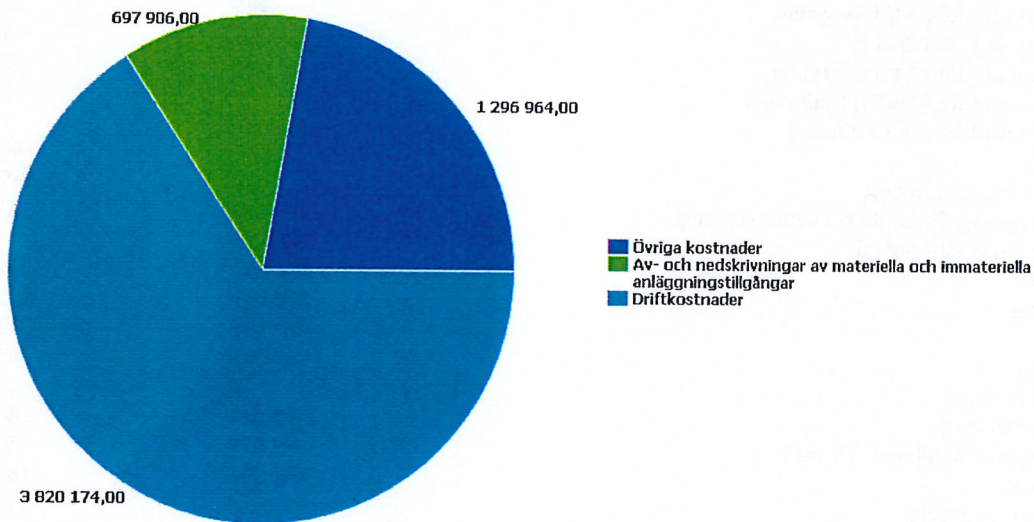
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

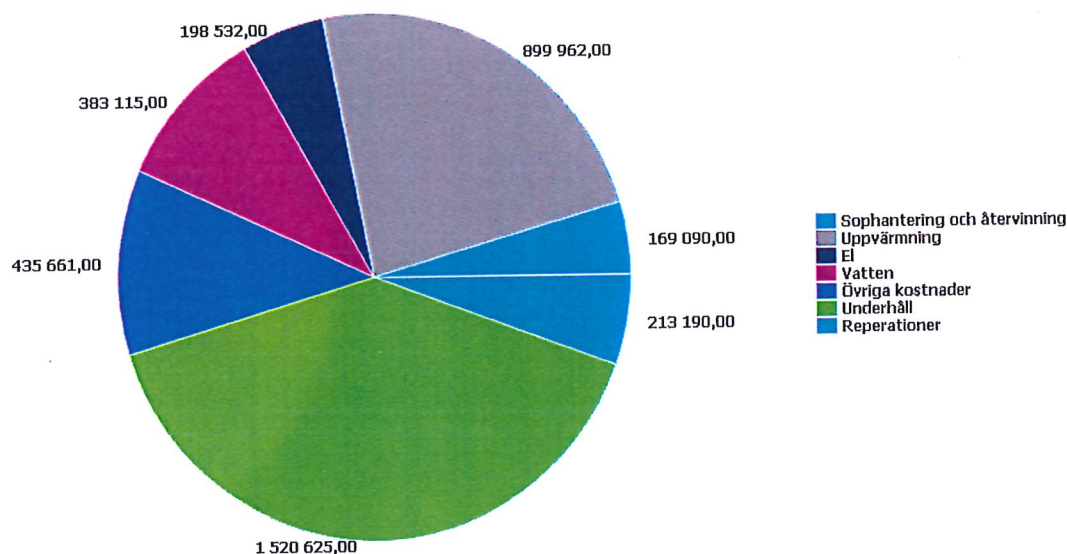
Nyckeltal

Belopp i SEK	2022-08-31	2021-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	3 820 174	4 192 915
Övriga externa kostnader	1 094 449	1 093 573
Personalkostnader	112 517	126 032
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	697 906	697 906
Finansiella poster	89 998	120 827
Summa kostnader	5 815 044	6 231 253



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2021/2022	2020/2021
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	4 758	13 301
Rabatt/återbäring från RB	-13 400	-11 900
Systematiskt brandskyddsarbete	3 274	9 793
Serviceavtal	11 111	10 250
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	92 500	0
Snö- och halkbekämpning	5 409	10 312
Rep utgift mtrl inköp markytor	6 425	0
Rep bostäder utg för köpta tj	31 470	19 399
Rep bostäder utg för köpta tj Golv	0	2 386
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	4 925
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	6 838	7 508
Rep installationer utg för köpta tj	5 318	15 126
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	152 306	53 397
Rep install utg för köpta tj Värme	2 468	3 241
Rep install utg för köpta tj Ventilation	3 460	12 668
Rep install utg för köpta tj El	0	8 005
Rep install utg för köpta tj Låssystem	945	23 632
Rep huskropp utg för köpta tj	0	4 656
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	0	2 509
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	0	5 409
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	0	1 279
Vattenskador	3 960	160 805
UH bostäder utg för köpta tj	0	1 907 470
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	33 864
UH Markytor utg för köpta tj	1 520 625	0
Fastighetsel	198 532	134 946
Uppvärmning	899 962	873 106
Vatten	383 115	372 560
Sophämtning	169 090	163 853
Extra sophämtning	0	1 188
Fastighetsförsäkring	92 287	86 545
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	55 927	50 351
Fastighetsskatt	181 236	180 421
Förbrukningsinventarier	0	17 688
Förbrukningsmaterial	2 559	14 222
Summa driftkostnader	3 820 174	4 192 915



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2022-08-31	2021-08-31
BOA	7 322 kr/kvm	7 322 kr/kvm
Belopp i kr	2021	2020
Arrendeavgifter	0	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	8	7
Fastighetsel	27	18
Fastighetsförsäkring	13	12
Fastighetskatt	25	25
Förbrukningsinventarier	0	2
Förbrukningsmaterial	0	2
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	13	0
Rabatt/återbäring från RB	-2	-2
Rep bostäder utg för köpta tj	4	3
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	1	1
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	1
Rep huskropp utg för köpta tj	0	1
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	0	1
Rep install utg för köpta tj El	0	1
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	3
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	21	7
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	2
Rep installationer utg för köpta tj	1	2
Rep utgift mtrl inköp markytor	1	0
Serviceavtal	2	1
Snö- och halkbekämpning	1	1
Sophämtning	23	22
Systematiskt brandskyddsarbete	0	1
UH bostäder utg för köpta tj	0	261
UH gem utrym utg för köpta tj Golv	0	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	5
UH Markytor utg för köpta tj	208	0
Uppvärmning	123	119
Vatten	52	51
Vattenskador	1	22
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	1	2
Summa driftkostnader	521,74	572,65

RBF Kalmarhus nr 21

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Kalmarhus nr 21 i samarbete med Riksbyggen

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

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

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

