
Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

RBF Kalmarhus nr 20
Org nr: 732400-3305





Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Kalmarhus nr 20 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Årets resultat visar ett överskott med 1 905 tkr innan avsättning gjorts till föreningens underhållsfond och innan ianspråktagande av underhållsfondens medel skett. Resultatet efter fondförändringen ger ett överskott på 610 tkr. Årets resultat är något lägre än föregående år, vilket främst beror på högre driftkostnader. Föreningen har under året haft större kostnader för el och samfälligheten och mindre kostnader för uppvärmning. Räntekostnaderna har ökat något på grund av omsatta lån till högre ränta.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 466% till 403%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 584 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 489 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Täljstenen 8-14 i Kalmar kommun. På fastigheten finns 7 byggnader med 171 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1972-1973. Fastighetens adress är Norrlidsvägen 10-52 i Kalmar.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	2 r.kv.	3 r.o.k.	Summa
18	72	27	54	171

Dessutom tillkommer

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

Total tomtarea 29 889 m²

Total bostadsarea 10 831 m²

Total lokalarea 710 m²



Årets taxeringsvärde	125 312 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	109 683 000 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
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Energi
Com Hem AB	Kabel-TV
Telenor	Bredband & Telefoni
Telavox	Porttelefon

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Täljstenens samfällighetsförening tillsammans med Kalmarhus nr 21 och Kalmarhus nr 22. Föreningens andel är 33 procent. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar avloppsledning som försörjer samtliga tre föreningar.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 32 tkr och planerat underhåll för 154 tkr. Årets underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i maj 2022 och visar på ett underhållsbehov på 25 004 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 500 tkr (231 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 449 tkr (134 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Balkongreovering	1996-1998
Stambyte	2008-2009
Fönsterbyte	2012-2013
Dörrbyte	2016
Frånluftsfläkt undercentral	2017
Ny kallvattenledning	2018
Byte värmekulvert	2018
Byte utebelysning	2018
Nya fjärrvärmväxlare	2019-2020
Lyft balkonger	2019-2020
Målning förråd	2021

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte belysning trapphus	153 750

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



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mikael Malmros	Ordförande	2024
Anna Ekergren	Sekreterare	2023
Lars Olof Cansund	Vice ordförande	2023
Sabira Nisic	Ledamot	2024
Ronny Götberg	Ledamot	2024
Johan Hult	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Helén Malmros	Suppleant	2023
Karl Erik Persson	Suppleant	2023
Sanin Filovic	Suppleant	2023
Tinna Lenhammar	Suppleant	2023
Anni Elbrink	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Franz Lindström, Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2023
Ulrik Dahlgren	Förtroendevald revisor	2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året installerat passersystem och digitala bokningstavlor till tvättstugan för 928 tkr. Installationen har aktivertats med en avskrivningstid på 10 år.

För att minska föreningens räntekostnader har föreningen under verksamhetsåret amorterat ett av sina lån på totalt 3 280 tkr.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 202 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 30 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 25 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 207 personer.

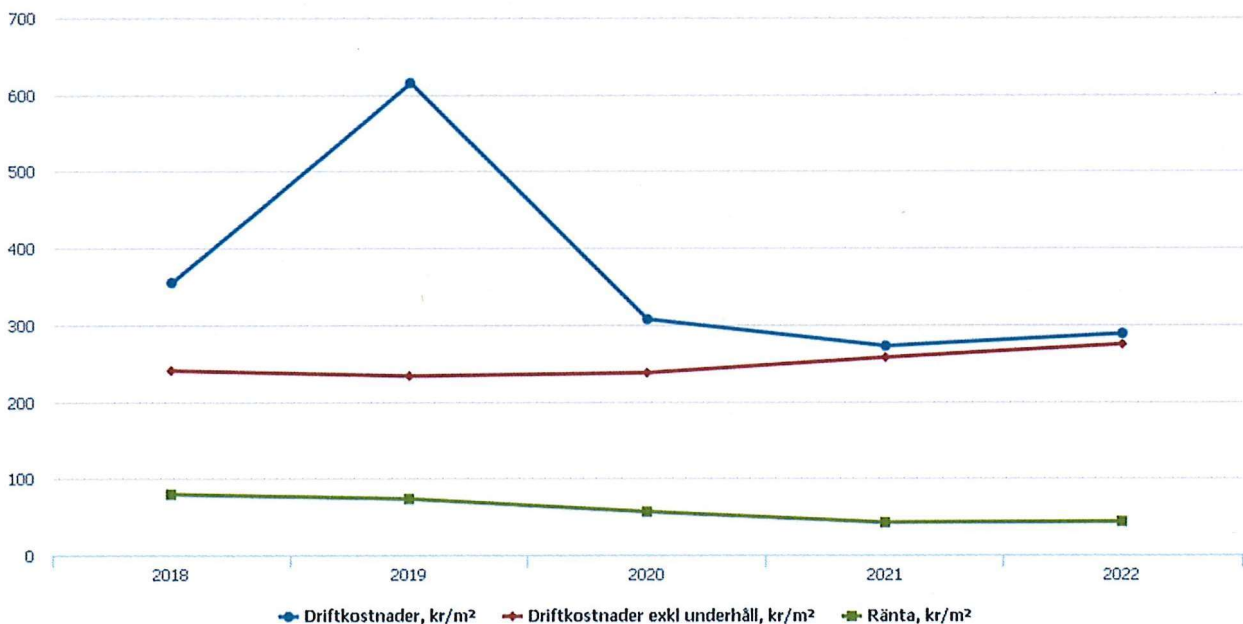
Föreningens årsavgift ändrades 2014-01-01 då den höjdes med 3 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5 % från och med 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 668 kr/m²/år. För stambyte förekommer en särskild debitering på 735 kr per lägenhet och månad. I samband med färdigställandet av stambytet år 2009 beslutades att tillägget ska finnas kvar i 25 år, dvs. till år 2034. I samband med att detta upphör så planeras en höjning av ordinarie årsavgift motsvarande beloppet för tillägget.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 16 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 27 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	9 088	9 089	9 088	9 092	9 089
Resultat efter finansiella poster	1 905	2 088	1 549	-2 213	1 058
Årets resultat	1 905	2 088	1 549	-2 213	1 058
Resultat exklusive avskrivningar	3 489	3 657	3 118	-644	2 670
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	2 040	1 722	1 018	-2 643	485
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	126	168	182	173	198
Balansomslutning	54 144	56 363	54 891	54 266	61 614
Soliditet %	25	21	18	15	17
Likviditet exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	403	466	428	359	417
Likviditet inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	403	82	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	668	668	668	668	668
Driftkostnader, kr/m ²	288	272	307	615	355
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	274	257	237	233	240
Ränta, kr/m ²	43	42	56	73	79
Underhållsfond, kr/m ²	1 110	969	794	708	917
Lån, kr/m ²	3 244	3 607	3 700	3 792	4 329
Genomsnittsränta %	1,24	1,13	1,47	1,80	1,76



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	216 927			11 186 515	-1 665 000	2 088 139
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				323 138	-323 138	
Disposition enl. årsstämmobeslut					2 088 139	-2 088 139
Reservering underhållsfond				1 449 000	-1 449 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-153 750	153 750	
Nya insatser och upplåtelseavgifter						
Överföring från uppskrivningsfonden						
Årets resultat						1 904 891
Vid årets slut	216 927	0	0	12 804 903	-1 195 250	1 904 891

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	100 000
Årets resultat	1 904 891
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 449 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	153 750
Summa	709 641

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	609 641
Att balansera i ny räkning i kr	100 000

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 087 634	9 088 658
Övriga rörelseintäkter	Not 3	63 910	73 093
Summa rörelseintäkter		9 151 544	9 161 751
Rörelsekostnader			
Driftskostnader & övriga externa kostnader	Not 4,5	-5 136 475	-4 938 946
Personalkostnader	Not 6	-122 902	-114 667
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 584 363	-1 568 895
Summa rörelsekostnader		-6 843 740	-6 622 508
Rörelseresultat		2 307 804	2 539 243
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	8 208	8 208
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	90 244	30 779
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-501 365	-490 092
Summa finansiella poster		-402 913	-451 105
Resultat efter finansiella poster		1 904 891	2 088 139
Årets resultat		1 904 891	2 088 139

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	41 164 639	42 733 534
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	912 615	0
Summa materiella anläggningstillgångar		42 077 254	42 733 534
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	85 500	85 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		85 500	85 500
Summa anläggningstillgångar		42 162 754	42 819 034
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	210 664	126 406
Övriga fordringar	Not 15	51 714	51 658
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	525 867	505 934
Summa kortfristiga fordringar		788 245	683 998
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	11 192 518	12 860 459
Summa kassa och bank		11 192 518	12 860 459
Summa omsättningstillgångar		11 980 763	13 544 457
Summa tillgångar		54 143 517	56 363 490



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		216 927	216 927
Fond för yttre underhåll		12 804 903	11 186 515
Summa bundet eget kapital		13 021 830	11 403 442
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 195 250	-1 665 000
Årets resultat		1 904 891	2 088 139
Summa fritt eget kapital		709 641	423 138
Summa eget kapital		13 731 471	11 826 580
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	37 441 902	28 061 391
Summa långfristiga skulder		37 441 902	28 061 391
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	Not 19	386 683	521 298
Skatteskulder	Not 20	31 100	20 248
Övriga skulder	Not 21	1 106 974	14 768 918
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 445 387	1 165 055
Summa kortfristiga skulder		2 970 144	16 475 519
Summa eget kapital och skulder		54 143 517	56 363 490



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	57
Standardförbättringar	Linjär	20-50
Inventarier	Linjär	5
Markanläggningar	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	7 232 688	7 232 688
Tillägg stambyte	1 508 220	1 508 220
Hyror, lokaler	49 052	49 052
Hyror, garage	126 600	126 600
Hyror, p-platser	186 900	187 787
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-5 400	-4 300
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-200	-600
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-10 226	-10 789
Summa nettoomsättning	9 087 634	9 088 658

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga ersättningar	38 032	48 243
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	5
Återvunna fordringar	394	0
Övriga rörelseintäkter	25 489	24 845
Summa övriga rörelseintäkter	63 910	73 093

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-153 750	-170 000
Reparationer	-31 502	-41 514
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-272 869	-256 319
Samfällighetsavgifter	-113 157	-82 113
Försäkringspremier	-132 964	-128 842
Kabel- och digital-TV	-88 571	-86 054
Återbäring från Riksbyggen	16 300	17 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 389	-2 217
Obligatoriska besiktningar	-4 925	0
Bevakningskostnader	-1 649	-4 711
Övriga utgifter, köpta tjänster	-49 000	0
Snö- och halkbekämpning	-43 188	-12 085
Förbrukningsmaterial och -inventarier	-101 208	-70 108
Vatten	-459 422	-455 472
Fastighetsel	-485 881	-279 035
Uppvärmning	-1 166 817	-1 244 435
Sophantering och återvinning	-205 961	-218 046
Fastighetsskötsel, extra debiterat	-21 849	-100 279
Summa driftskostnader	-3 318 803	-3 133 930

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode	-1 410 304	-1 384 817
Hyra inventarier & verktyg	-1 866	-750
IT-kostnader	-321 770	-315 736
Arvode, yrkesrevisorer	-15 688	-14 938
Övriga förvaltningskostnader	-17 492	-20 041
Kreditupplysningar	-278	-1 051
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-37 825	-48 970
Representation	0	-6 509
Telefoni	-946	0
Medlems- och föreningsavgifter	-9 405	-9 405
Bankkostnader	-2 100	-2 800
Summa övriga externa kostnader	-1 817 672	-1 805 016

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-51 300	-54 050
Sammanträdesarvoden	-44 100	-35 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 500	-1 500
Sociala kostnader	-26 002	-24 117
Summa personalkostnader	-122 902	-114 667



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

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-215 160	-215 160
Avskrivning Markanläggningar	-64 437	-64 437
Avskrivningar Standardförbättringar	-1 289 297	-1 289 297
Avskrivning Installationer	-15 468	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 584 363	-1 568 895

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	8 208	8 208
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	8 208	8 208

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	12 015	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	77 951	30 627
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	222	152
Övriga ränteintäkter	56	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	90 244	30 779

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-501 365	-489 986
Övriga räntekostnader	0	-106
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-501 365	-490 092

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	12 300 000	12 300 000
Mark	5 837 200	5 837 200
Standardförbättringar	53 566 645	53 566 645
Markanläggning	1 312 739	1 312 739
	73 016 584	73 016 584
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	73 016 584	73 016 584
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 621 322	-6 406 162
Standardförbättringar	-22 471 868	-21 182 571
Markanläggningar	-1 189 858	-1 125 421
	-30 283 048	-28 714 154
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-215 160	-215 160
Årets avskrivning standardförbättringar	-1 289 297	-1 289 297
Årets avskrivning markanläggningar	-64 437	-64 437
	-1 568 894	-1 568 894
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-31 851 942	-30 283 048
Restvärde enligt plan vid årets slut	41 164 642	42 733 536
Varav		
Byggnader	5 463 518	5 678 678
Mark	5 837 200	5 837 200
Standardförbättringar	29 805 480	31 094 777
Markanläggningar	58 444	122 881
Taxeringsvärden		
Bostäder	124 000 000	109 000 000
Lokaler	1 312 000	683 000
	125 312 000	109 683 000
<i>varav byggnader</i>	<i>92 706 000</i>	<i>80 683 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>32 606 000</i>	<i>29 000 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	156 749	156 749
	156 749	156 749
Årets anskaffningar		
Installationer	928 083	0
	928 083	0
Utrangeringar		
Inventarier och verktyg	-8 744	0
	-8 744	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 076 088	156 749
Summa anskaffningsvärde vid årets slut		
1 076 088 156 749		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-156 749	-156 749
Installationer	0	0
	-156 749	-156 749
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering inventarier och verktyg - gjord avskrivning	8 744	0
	8 744	0
Årets avskrivningar		
Installationer	-15 468	0
	-15 468	0
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-148 005	-156 749
Installationer	-15 468	0
	-163 473	-156 749
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-163 473	-156 749
Restvärde enligt plan vid årets slut	912 615	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	912 615	0

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Andra långfristiga fordringar	85 500	85 500
Summa andra långfristiga fordringar	85 500	85 500



Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	11 646	11 646
Kundfordringar	199 018	114 760
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	210 664	126 406

Not 15 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	51 714	51 658
Summa övriga fordringar	51 714	51 658

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	148 920	132 964
Förutbetalt förvaltningsarvode	352 576	350 833
Förutbetald kabel-tv-avgift	24 371	22 137
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	525 867	505 934

Not 17 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Handkassa	1 000	1 000
Bankmedel	9 659 386	11 281 435
Transaktionskonto	1 532 132	1 578 024
Summa kassa och bank	11 192 518	12 860 459

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	38 429 178	41 629 178
Nästa års amortering	-987 276	-1 067 276
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-13 567 787
Långfristig skuld vid årets slut	37 441 902	28 061 391

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,58%	2022-12-01	3 280 000,00	0,00	3 280 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,82%	2024-09-30	2 364 880,00	0,00	59 124,00	2 305 756,00
STADSHYPOTEK	0,82%	2024-10-30	2 084 451,00	0,00	45 316,00	2 039 135,00
STADSHYPOTEK	1,13%	2024-10-30	3 780 000,00	0,00	90 000,00	3 690 000,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2024-12-01	8 850 000,00	0,00	262 500,00	8 587 500,00
STADSHYPOTEK	1,37%	2025-03-01	5 435 967,00	0,00	128 660,00	5 307 307,00
STADSHYPOTEK	1,58%	2026-03-01	5 183 156,00	0,00	122 676,00	5 060 480,00
SBAB	1,09%	2027-11-15	11 718 000,00	0,00	279 000,00	11 439 000,00
Summa			42 696 454,00	0,00	4 267 276,00	38 429 178,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 987 276 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den lågfristiga skulden förfaller 37 441 902 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	346 608	476 577
Ej reskontraförda leverantörsskulder	40 075	44 721
Summa leverantörsskulder	386 683	521 298

Not 20 Skatteskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	31 100	20 248
Summa skatteskulder	31 100	20 248

Not 21 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	118 347	132 504
Skuld sociala avgifter och skatter	1 351	1 351
Övriga kortfristiga låneskulder	987 276	1 067 276
Summa övriga skulder	1 106 974	1 201 131

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	17 704	15 464
Upplupna räntekostnader	32 567	35 337
Upplupna driftskostnader	11 588	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 859	0
Upplupna elkostnader	67 513	38 208
Upplupna värmekostnader	252 652	255 888
Upplupna styrelsearvoden	71 200	64 150
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	257 977	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 099	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	730 228	756 008
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 445 387	1 165 055

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	54 495 000	54 495 000

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Mikael Malmros

Anna Ekergren

Lars Olof Cansund

Ronny Götberg

Sabira Nisic

Johan Hult

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Franz Lindström, auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Ulrik Dahlgren, förtroendevald revisor





Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Kalmarhus 20 för år 2022-01-01 – 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

De Förtroendevalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen Brf Kalmarhus 20 för år 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Ulrik Dahlgren
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 fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad 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 förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per

lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

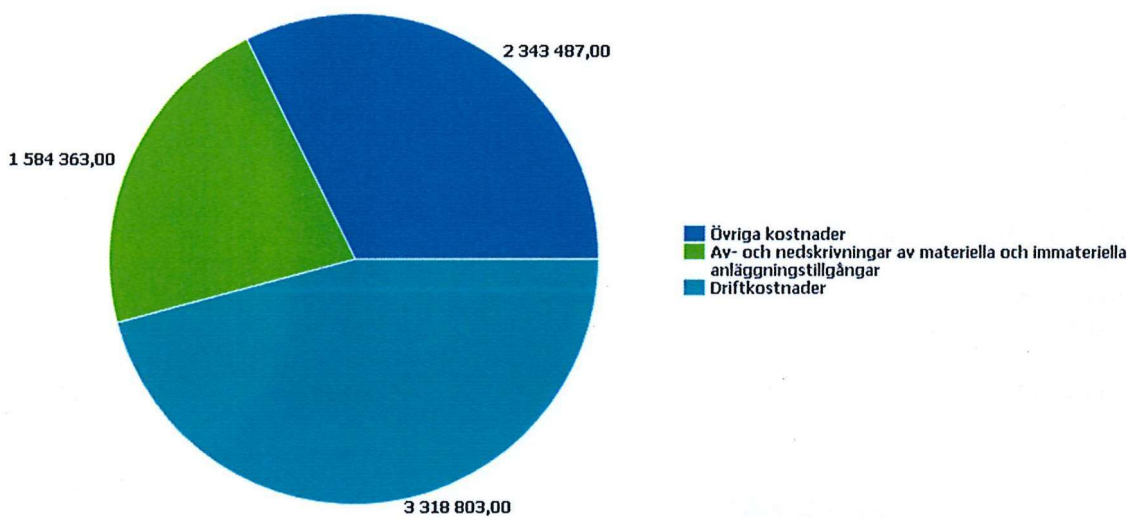
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

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

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

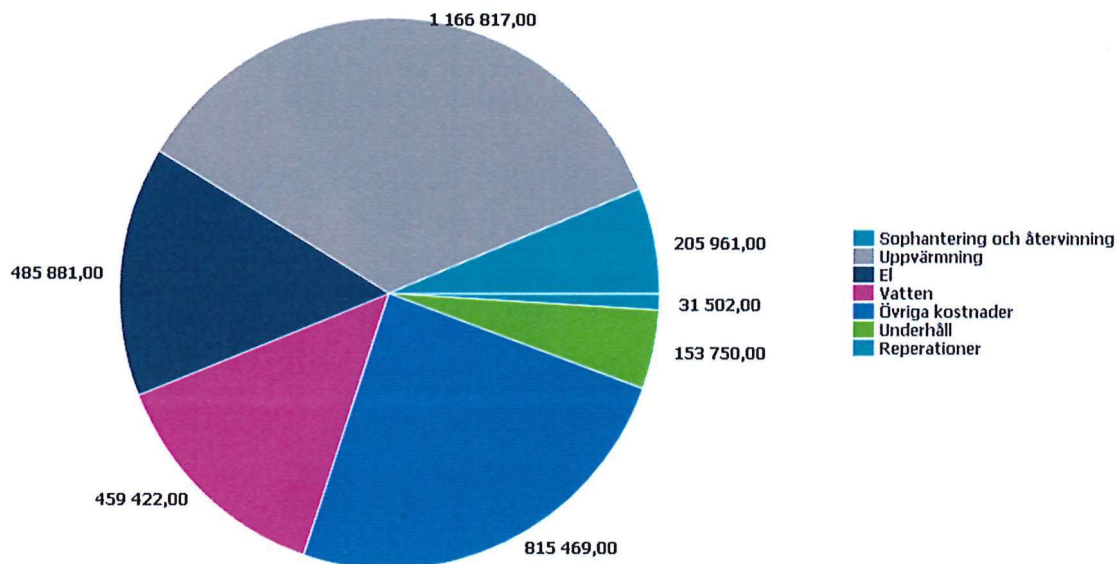
Nyckeltal

Belopp i SEK	2022-12-31	2021-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	3 318 803	3 133 930
Övriga externa kostnader	1 817 672	1 805 016
Personalkostnader	122 902	114 667
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 584 363	1 568 895
Finansiella poster	402 913	451 105
Summa kostnader	7 246 653	7 073 612



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2022	2021
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	21 849	60 904
Rabatt/återbäring från RB	-16 300	-17 300
Systematiskt brandskyddsarbete	2 389	2 217
Inre skötsel/städ extra	0	39 375
Obligatoriska besiktningkostnader	4 925	0
Bevakningskostnader	1 649	3 141
Bevakningskostnader jour	0	1 570
Övriga utgifter för köpta tjänster	49 000	0
Snö- och halkbekämpning	43 188	12 085
Rep bostäder utg för köpta tj	2 769	1 000
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	11 171	8 698
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	5 522	3 754
Rep installationer utg för köpta tj	0	14 499
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	4 079	10 531
Rep install utg för köpta tj Låssystem	7 963	751
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	0	2 281
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	153 750	170 000
Fastighetsel	485 881	279 035
Uppvärmning	1 166 817	1 244 435
Vatten	459 422	455 472
Sophämtning	205 961	210 143
Extra sophämtning	0	7 903
Fastighetsförsäkring	132 964	128 842
Samfällighetsavgifter	113 157	82 113
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	88 571	86 054
Fastighetskatt	272 869	256 319
Förbrukningsinventarier	32 464	5 523
Förbrukningsmaterial	68 744	64 586
Summa driftkostnader	3 318 803	3 133 930





RBF Kalmarhus nr 20

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Kalmarhus nr 20 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, 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



Verifikat

Transaktion 09222115557489418495

Dokument

Årsredovisning inkl. rev.berättelse 2022, 211020
Huvuddokument
34 sidor
Startades 2023-03-22 09:03:16 CET (+0100) av Anni
Elbrink (AE1)
Färdigställt 2023-04-01 08:38:41 CEST (+0200)

Initierare

Anni Elbrink (AE1)
Riksbyggen
anni.elbrink@riksbyggen.se

Signerande parter

Mikael Malmros (MM)
katanapilot@bredband.net



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MIKAEL MALMROS"
Signerade 2023-03-22 10:19:26 CET (+0100)

Anna Ekergren (AE2)
Anna.Ekergren@Unionen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNA EKERGREN"
Signerade 2023-03-22 09:42:18 CET (+0100)

Lars Olof Cansund (LOC)
lars.cansund@bredband.net



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LARS OLOF CANSUND"
Signerade 2023-03-22 09:09:23 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN HULT"
Signerade 2023-03-22 13:49:12 CET (+0100)

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

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



Verifikat

Transaktion 09222115557489418495



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"RONNY GÖTBERG"
Signerade 2023-03-22 21:22:13 CET (+0100)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Sabira Nisic"
Signerade 2023-03-22 11:36:35 CET (+0100)

Ulrik Dahlgren (UD)
u.a.dahlgren@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ULRIK DAHLGREN"
Signerade 2023-03-28 19:00:07 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Franz Robert Nicholas Lindström"
Signerade 2023-04-01 08:38:41 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

