

Årsredovisning

2021-09-01 – 2022-08-31

RBF Kalmarhus nr 14
Org nr: 7324002075



Kallelse till ordinarie föreningsstämma med Riksbyggen Bostadsrättsförening Kalmarhus nr 14

Datum Torsdag 16 februari 2023
Tid 18.00
Plats Gillestugan, Stagneliusgatan 18 c

Dagordning § 59 i stadgarna

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

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Kalmarhus nr 14 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2021-09-01 till 2022-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Årets resultat visar ett överskott med 1 221 118 kr innan avsättning gjorts till föreningens underhållsfond och innan anspråkstagande av undershållsfond medel skett. Resultatet efter fondförändringen ger ett överskott på 212 118 kr.

Driftkostnaderna i föreningen är nästintill oförändrade från föregående år. Reparation är något högre. Föreningen har gjort några större installationer under året så som nytt passagesystem, IMD (individuell mätning på elen och avslutat med solceller. Projekten kommer att färdigställas under nästa verksamhetsår. Föreningen har finansierat detta med egna likvida medel. Avskrivningen på installationen kommer på börjas under nästa år. Fjärrvärme, el, vatten och sophämtning håller budgeten.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 177% till 89%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 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 467% till 241%.

I resultatet ingår avskrivningar med 978 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 199 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Ripan 1 och 2 i Kalmar Kommun. På fastigheterna finns 9 byggnader med 252 lägenheter samt 1 uthyrningslokal och 1 övernattningslägenhet. Byggnaderna är uppförda 1961/ 1962. Fastigheternas adress är Stagneliusgatan 18-24 och Norrgårdsgatan 1-11 i Kalmar.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kokskåp	12
1 rum och kök	15
2 rum och kokvrå	9
2 rum och kök	135
3 rum och kök	69
4 rum och kök	12

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	201
Antal lokaler	35

Total tomtarea 36 018 m²

Total bostadsarea 14 700 m²

Årets taxeringsvärde 156 234 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 139 294 000 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. Återbäring blev 25 300 kr och andelsutbetalningen blev 43 392 kr.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Kabel -TV	Tele 2
Bredband	Halebop
Parkeringsövervakning	Q-park
Översyn av brandskyddsutrustning	Brandab
Fjärrvärme- och elleverans	Kalmar Energi

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 281 tkr och planerat underhåll för 50 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i maj 2022 och visar på ett underhållsbehov på 32 236 tkr fram till 2031. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 3 223 tkr (219 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1059 tkr (72 kr/m²). Enligt underhållsplanen på 30 år har föreningen ett uppskattat underhållsbehov på 100 369 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Balkonginglasning	1996
Stambyte, badrumsrenovering	2000
Bredbandsinstallation	2006
Uppförande av tre miljöhus	2007
Tillbyggnad av ett miljöhus	2009
Renovering av tvättstugor	2010
Renovering av trapphus	2011
Renovering gillestuga	2011
Omläggning yttertak	2012/2013
Tillbyggnad av två miljöhus	2012/2013
Byte av undercentral	2015/2016
Låsbyte	2018/2019
Belysning i området	2020/2021

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Fasad	50 000 kr

Planerat underhåll	År	Kommentar
Tvättstugeutrustning	2022	Ej beslutat
Målning källare	2023	Ej beslutat

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Divna Talevska	Ordförande	2023
Pia Palmblad	Sekreterare	2023
Anders Lundgren	Vice ordförande	2023
Henrik Sjöberg	Ledamot	2024
Linus Hellman	Ledamot	2023
Chatrin Häggbring	Ledamot	2024
Cecilia Palacio	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Petersson	Suppleant	2024
Hans Andersson	Suppleant	2023
Stefan Johansson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

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

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Berit Gustafsson	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lotte Nordqvist	2023

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 304 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 36 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 31 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 309 personer.

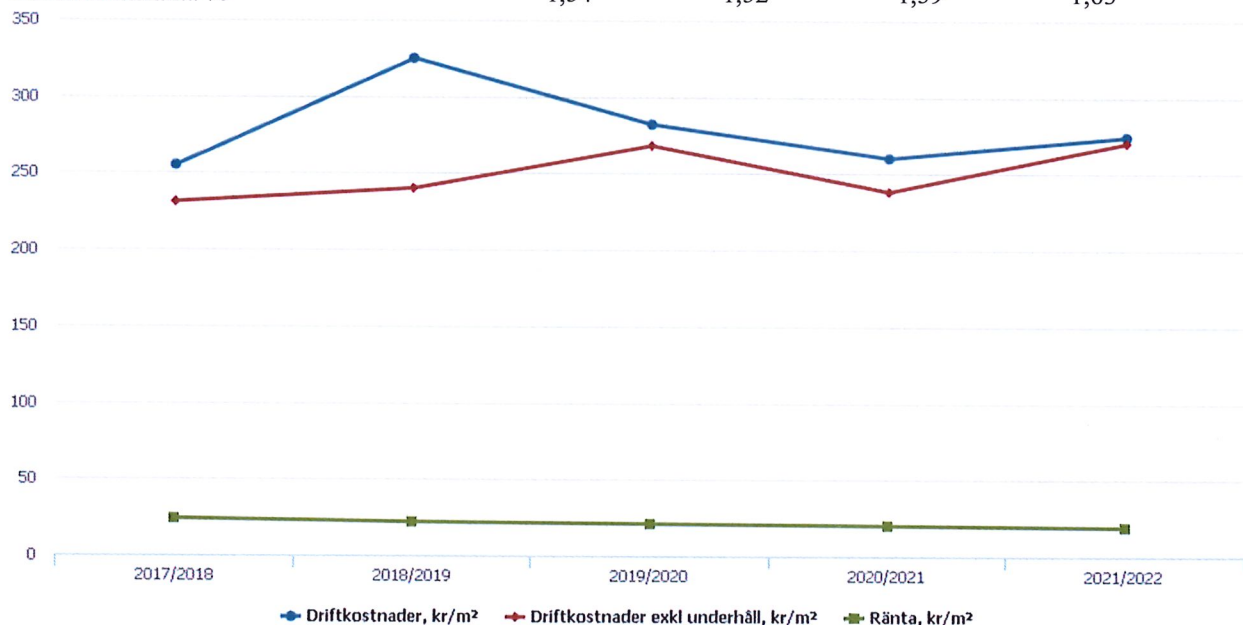
Föreningen ändrade årsavgiften senast 2021-10-01 då den höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,5 % från och med 2022-10-01.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 561 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 23 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 40 st.) Styrelsen har som målsättning att göra bra miljöval, som skall ge en trivsamt boendemiljö och positiva effekter för medlemmarna. Föreningen har under verksamhetsåret gjort en Energikartläggningen som är en fördjupad analys av fastighetens klimatskal, tekniska installationer samt miljö och hälsofarliga ämnen. Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar. Lagstadgad energideklARATION utfördes 2019.

Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	9 006	8 426	8 278	8 129	7 760
Resultat efter finansiella poster	1 121	995	538	-151	774
Årets resultat	1 221	995	538	-151	774
Resultat exklusive avskrivningar	2 199	1 973	1 516	827	1 751
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	1 140	914	816	-232	692
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	72	72	48	72	72
Balansomslutning	30 881	29 998	29 580	29 645	30 324
Soliditet %	36	33	30	28	28
Likviditet inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	89	177	0	0	0
Likviditet exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	241	467	380	318	302
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	561	535	525	515	492
Driftkostnader, kr/m ²	274	260	282	325	255
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	270	238	268	240	231
Ränta, kr/m ²	19	20	21	22	24
Underhållsfond, kr/m ²	672	582	531	498	511
Lån, kr/m ²	1 242	1 274	1 309	1 344	1 268
Genomsnittsränta %	1,54	1,52	1,59	1,63	1,75



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	673 014	0	0	8 549 718	-279 952	995 373
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				315 421	-315 421	
Disposition enl. årsstämmobeslut					995 373	-995 373
Reservering underhållsfond				1 059 000	-1 059 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-50 000	50 000	
Årets resultat						1 221 118
Vid årets slut	673 014	0	0	9 874 139	-609 000	1 221 118

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	400 000
Årets resultat	1 221 118
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 059 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	50 000
Summa	612 118

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	-212 118
Att balansera i ny räkning i kr	400 000

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-09-01	2020-09-01
		2022-08-31	2021-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 006 254	8 426 012
Övriga rörelseintäkter	Not 3	536 161	684 811
Summa rörelseintäkter		9 542 415	9 110 823
Rörelsekostnader			
Driftskostnader & Övriga externa kostnader	Not 4,5	-6 897 769	-6 688 676
Personalkostnader	Not 6	-223 781	-218 560
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-977 772	-977 772
Summa rörelsekostnader		-8 099 321	-7 885 008
Rörelseresultat		1 443 094	1 225 815
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	43 392	43 392
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	19 621	15 739
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-284 989	-289 573
Summa finansiella poster		-221 976	-230 442
Resultat efter finansiella poster		1 221 118	995 373
Årets resultat		1 221 118	995 373

Balansräkning

Belopp i kr		2022-08-31	2021-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	19 905 937	20 883 709
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	5 747 377	0
Summa materiella anläggningstillgångar		25 653 314	20 883 709
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 14	452 000	452 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		452 000	452 000
Summa anläggningstillgångar		26 105 314	21 335 709
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	22 858	180
Övriga fordringar	Not 16	32 685	41 677
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	263 520	111 619
Summa kortfristiga fordringar		319 063	153 476
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	4 456 917	8 509 182
Summa kassa och bank		4 456 917	8 509 182
Summa omsättningstillgångar		4 775 980	8 662 657
Summa tillgångar		30 881 294	29 998 366

Balansräkning

Belopp i kr	2022-08-31	2021-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	673 014	673 014	
Fond för yttre underhåll	9 874 139	8 549 718	
Summa bundet eget kapital	10 547 153	9 222 732	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-609 000	-279 952	
Årets resultat	1 221 118	995 373	
Summa fritt eget kapital	612 118	715 421	
Summa eget kapital	11 159 271	9 938 153	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	14 327 886	15 182 203
Summa långfristiga skulder		14 327 886	15 182 203
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	3 928 583	3 542 386
Leverantörsskulder	Not 20	163 960	98 088
Skatteskulder	Not 21	21 649	43 187
Övriga skulder	Not 22	182 485	205 555
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	1 097 461	988 794
Summa kortfristiga skulder		5 394 138	4 872 010
Summa eget kapital och skulder		30 881 294	29 998 366

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Miljöhus	Linjär	20-27
Balkonginglasning	Linjär	50
Stambyte, badrumsrenovering	Linjär	50
Trapphusrenovering, byte tamburdörrar, postboxar	Linjär	30
Renovering av yttertak	Linjär	40
Maskiner och inventarier	Linjär	3 och 5

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	8 241 865	7 868 006
Årsavgifter, lokaler	192 416	185 911
Hyror, lokaler	167 861	168 017
Hyror, p-platser	240 002	240 100
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-6 994	-4 727
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 404	-500
Rabatter	0	-31 155
Elavgifter IMD maj-aug	174 508	360
Summa nettoomsättning	9 006 254	8 426 012

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Kabel-tv-avgifter	352 800	498 960
Gillestugan	3 250	1 000
Övernattningslägenhet	22 750	26 250
Pant & överlåtelseavgift	58 130	68 103
Påminnelseavgift	2 763	3 120
Öresutjämning	-11	2
Andrahandsavgift	80 195	87 376
Försäkringsersättningar	16 285	0
Summa övriga rörelseintäkter	536 161	684 811

Not 4 Driftskostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Underhåll	-50 000	-320 834
Reparationer	-280 780	-98 258
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-395 105	-380 608
Försäkringspremier	-178 585	-174 854
Kabel- och digital-TV	-99 791	-115 056
Återbäring från Riksbyggen	25 300	22 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-31 482	-17 215
Bevakningskostnader	-375	-1 650
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-18 750
Snö- och halkbekämpning	-48 944	-46 765
Ersättningar till hyresgäster	-849	0
Förbrukningsinventarier	-29 672	-34 470
Vatten	-640 431	-638 500
Fastighetsel	-548 731	-204 675
Uppvärmning	-1 333 112	-1 380 914
Sophantering och återvinning	-410 291	-404 851
Förvaltningsarvode	0	-10 284
Summa driftskostnader	-4 022 847	-3 824 885

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-09-01	2020-09-01
	2022-08-31	2021-08-31
Förvaltningsarvode RB	-2 266 665	-2 194 049
IT-kostnader	-432 032	-508 593
Arvode, yrkesrevisorer	-17 313	-16 813
Övriga förvaltningskostnader	-35 227	-22 825
Kreditupplysningar	-6 420	-197
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-50 561	-75 747
Kontorsmateriel	0	-2 285
Medlems- och föreningsavgifter	-13 860	-27 720
Konsultarvoden	-50 543	-13 813
Bankkostnader	-2 300	-1 750
Summa övriga externa kostnader	-2 874 922	-2 863 791

Not 6 Personalkostnader

	2021-09-01	2020-09-01
	2022-08-31	2021-08-31
Styrelsearvoden	-119 400	-118 800
Sammanträdesarvoden	-42 152	-44 000
Övriga ersättningar	-3 047	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 500	-5 500
Övriga kostnadsersättningar	-555	0
Övriga personalkostnader	-8 400	-10 000
Sociala kostnader	-43 727	-40 260
Summa personalkostnader	-223 781	-218 560

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

	2021-09-01	2020-09-01
	2022-08-31	2021-08-31
Avskrivning Byggnader	-257 254	-257 254
Avskrivningar tillkommande utgifter	-720 518	-720 518
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-977 772	-977 772

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-09-01	2020-09-01
	2022-08-31	2021-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	43 392	43 392
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	43 392	43 392

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-09-01	2020-09-01
	2022-08-31	2021-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	19 286	15 529
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	335	211
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	19 621	15 739

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-09-01	2020-09-01
	2022-08-31	2021-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-284 430	-289 541
Övriga räntekostnader	-559	-32
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-284 989	-289 573

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början		
Byggnader	10 902 025	10 902 025
Mark	501 750	501 750
Anslutningsavgifter	499 550	499 550
Standardförbättringar	39 597 202	39 597 202
	51 500 527	51 500 527
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	51 500 527	51 500 527

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-9 532 243	-9 274 989
Anslutningsavgifter	-499 550	-499 550
Standardförbättringar	-20 585 026	-19 846 973
	-30 616 819	-29 693 212

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-257 254	-257 254
Årets avskrivning standardförbättringar	-720 518	-720 600
	-977 772	-977 854

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-31 594 590** **-30 616 901****Restvärde enligt plan vid årets slut****19 905 937** **20 883 708**

Varav

Byggnader	1 112 528	1 369 782
Mark	501 750	501 750
Standardförbättringar	18 291 659	19 012 176

Taxeringsvärden

Bostäder	155 000 000	138 000 000
Lokaler	1 234 000	1 294 000

Totalt taxeringsvärde

<i>varav byggnader</i>	<i>112 040 000</i>	<i>99 089 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>44 194 000</i>	<i>40 205 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

2022-08-31 **2021-08-31****Vid årets början**

Inventarier och verktyg	779 854	779 854
-------------------------	---------	---------

779 854 **779 854****Summa anskaffningsvärde vid årets slut****779 854** **779 854****Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Inventarier och verktyg	-779 854	-779 854
-------------------------	----------	----------

-779 854 **-779 854****Årets avskrivningar**

Inventarier och verktyg	0	0
-------------------------	---	---

0 **0****Akkumulerade avskrivningar**

Inventarier och verktyg	0	0
-------------------------	---	---

0 **0****Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
--------------------------------------	---	---

0 **0****Varav**

Inventarier och verktyg	0	0
-------------------------	---	---

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**2022-08-31** **2021-08-31**

Pågående arbete lmd, solceller, passagesystem	5 747 377	0
-----------------------------------------------	-----------	---

Vid årets slut **5 747 377** **0****Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag****2022-08-31** **2021-08-31**

Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	452 000	452 000
-------------------------------------------------------------------	---------	---------

Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag**452 000** **452 000**

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	22 858	180
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	22 858	180

Not 16 Övriga fordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Skattekonto	32 685	41 677
Summa övriga fordringar	32 685	41 677

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna ränteintäkter	13 505	10 777
Förutbetalda försäkringspremier	51 525	49 662
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 760	9 600
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	15 820	41 580
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	176 911	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	263 520	111 619

Not 18 Kassa och bank

	2022-08-31	2021-08-31
Handkassa	3 000	3 000
Bankmedel	2 282 611	5 766 053
Transaktionskonto	2 171 306	2 740 129
Summa kassa och bank	4 456 917	8 509 182

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-08-31	2021-08-31
Inteckningslån	18 256 469	18 724 589
Låneomförhandling under 2022/2023	-3 410 463	-3 024 266
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-518 120	-518 120
Långfristig skuld vid årets slut	14 327 886	15 182 203

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,84%	2027-06-23	0,00	3 074 266,00	0,00	3 074 266,00
SBAB	1,80%	2022-05-20	3 124 266,00		75 000,00	0,00
SWEDBANK	1,82%	2023-02-24	3 601 255,00		95 396,00	3 505 859,00
SBAB	1,28%	2024-10-11	2 408 250,00		57 000,00	2 351 250,00
SBAB	1,28%	2024-10-11	2 408 250,00		57 000,00	2 351 250,00
SBAB	1,36%	2024-10-11	2 454 509,00		88 016,00	2 366 493,00
SBAB	1,32%	2025-11-14	2 191 199,00		57 288,00	2 133 911,00
SBAB	1,38%	2026-05-15	2 536 860,00		63 420,00	2 473 440,00
Summa			18 724 589,00		493 120,00	18 256 469,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 518 120 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Resterande kortsiktig skuld 3 410 463 avser lån som löper ut och som föreningen har för avsikt att inte lösa utan istället villkorsändras. Av den långfristiga skulden förfaller 14 327 886 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 20 Leverantörsskulder

	2022-08-31	2021-08-31
Leverantörsskulder	163 960	98 088
Summa leverantörsskulder	163 960	98 088

Not 21 Skatteskulder

	2022-08-31	2021-08-31
Skatteskulder	21 649	43 187
Summa skatteskulder	21 649	43 187

Not 22 Övriga skulder

	2022-08-31	2021-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	186 813	207 924
Skuld sociala avgifter och skatter	-3 128	-3 291
Clearing	-1 200	921
Summa övriga skulder	182 485	205 555


Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna räntekostnader	48 917	26 885
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	16 150
Upplupna elkostnader	110 844	15 622
Upplupna vattenavgifter	50 378	47 702
Upplupna värmekostnader	59 835	71 382
Upplupna kostnader för renhållning	2 626	2 913
Upplupna styrelsearvoden	99 961	98 409
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	724 900	709 732
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 097 461	988 794


Not Ställda säkerheter	2022-08-31	2021-08-31
Fastighetsinteckningar	37 116 300	37 116 300

Styrelsens underskrifter

Kalmar 22-11-17
Ort och datum



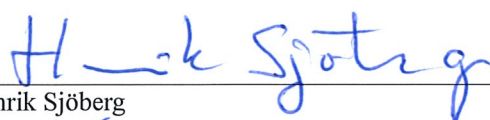
Divna Talevska



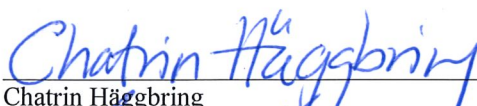
Pia Palmblad



Anders Lundgren



Henrik Sjöberg



Chatrin Häggbring

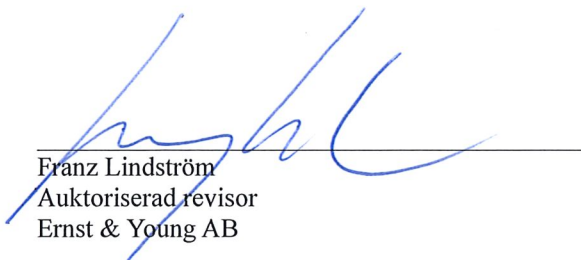


Cecilia Palacio



Linus Hellman

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4 januari 2023



Franz Lindström
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB



Annika Gustavsson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Kalmarhus 14 org.nr 732400-2075

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Kalmarhus 14 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar*.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 14 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 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 revisionsd 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 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 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 4 januari 2023

Ernst & Young AB


Franz Lindström
Auktoriserad revisor


Annika Gustavsson
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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.

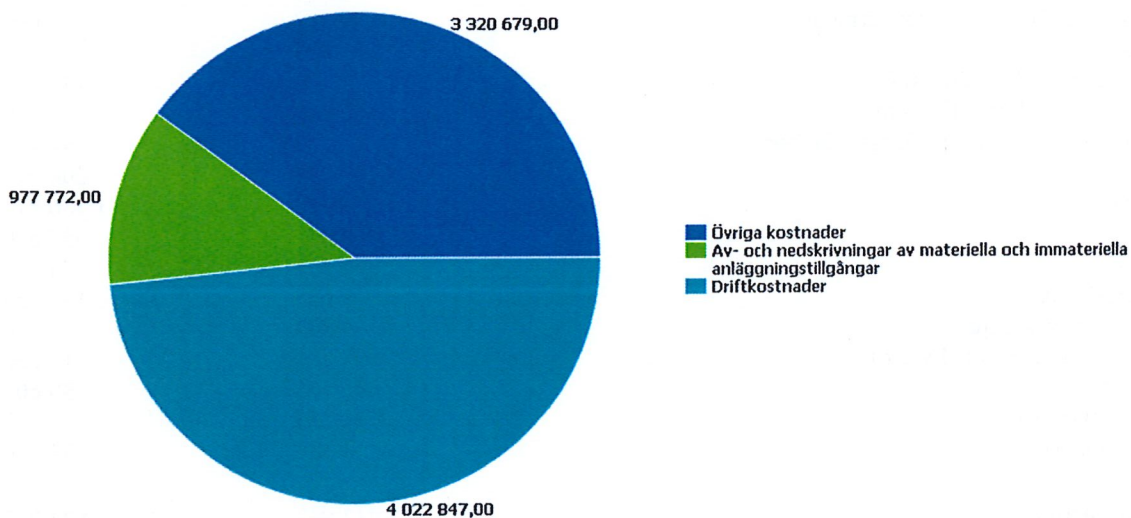
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

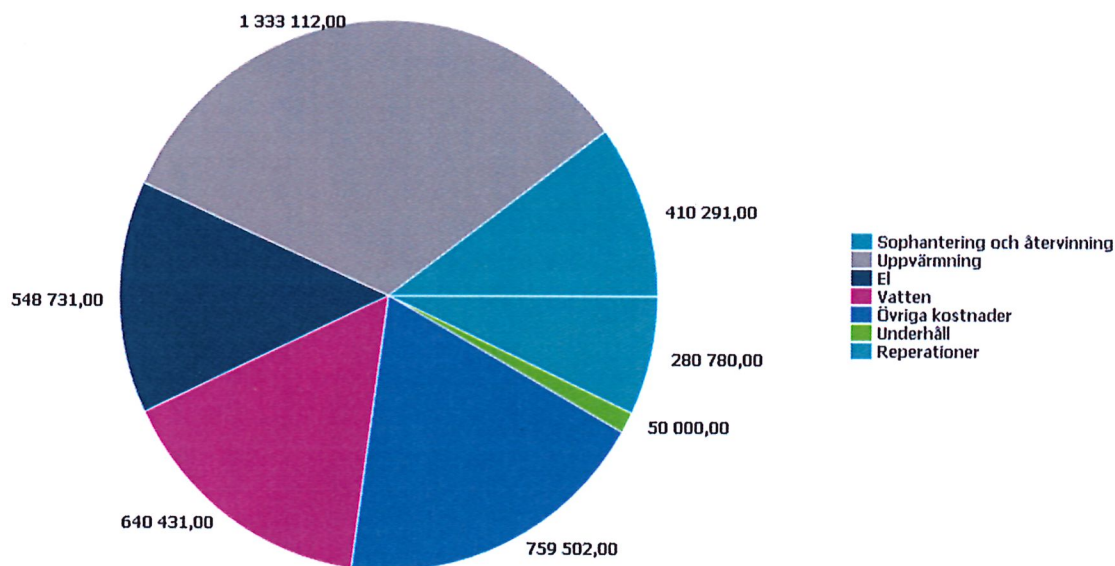
Nyckeltal

Belopp i SEK	2022-08-31	2021-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	4 022 847	3 824 885
Övriga externa kostnader	2 874 922	2 863 791
Personalkostnader	223 781	218 560
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	977 772	977 772
Finansiella poster	221 976	230 442
Summa kostnader	8 321 297	8 115 450



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2021	2020
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	0	10 284
Rabatt/återbäring från RB	-25 300	-22 800
Systematiskt brandskyddsarbete	31 482	17 215
Bevakningskostnader	375	0
Bevakningskostnader jour	0	1 650
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	18 750
Snö- och halkbekämpning	48 944	46 765
Rep bostäder utg för köpta tj	4 744	1 175
Rep lokaler utg för köpta tj	4 538	2 376
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	56 403	26 346
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	26 365	13 125
Rep install utg för köpta tj Värme	16 787	16 150
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	1 239
Rep install utg för köpta tj El	19 280	19 988
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	0	1 349
Rep install utg för köpta tj Låssystem	13 585	8 511
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	5 938	0
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	59 088	8 000
Vattenskador	74 053	0
UH installationer utg för köpta tj El	0	176 109
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	50 000	0
UH Markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	0	144 725
Fastighetsel	548 731	204 675
Uppvärmning	1 333 112	1 380 914
Vatten	640 431	638 500
Sophämtning	410 291	404 851
Fastighetsförsäkring	178 585	174 854
Ersättningar till hyresgäster	849	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	99 791	115 056
Fastighetsskatt	395 105	380 608
Förbrukningsinventarier	26 286	0
Förbrukningsmaterial	3 386	34 470
Summa driftkostnader	4 022 847	3 824 885



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2022-08-31	2021-08-31
BOA	14 700 kr/kvm	14 700 kr/kvm
Belopp i kr	2021	2020
Bevakningskostnader	0	0
Bevakningskostnader jour	0	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	7	8
Ersättningar till hyresgäster	0	0
Extra sophämtning	0	0
Fastighetsel	37	14
Fastighetsförsäkring	12	12
Fastighetsskatt	27	26
Fjärrvärme	0	0
Förbrukningsinventarier	2	0
Förbrukningsmaterial	0	2
Hushållsel	0	0
Hyra container	0	0
Inre skötsel/städ extra	0	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	0
Obligatoriska besiktningkostnader	0	0
Personbilskostnader	0	0
Rabatt/återbäring från RB	-2	-2
Rep bostäder utg för köpta tj	0	0
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	4	2
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	0
Rep install utg för köpta tj El	1	1
Rep install utg för köpta tj Låssystem	1	1
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	0	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	2	1
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	0
Rep install utg för köpta tj Värme	1	1
Rep installationer utg för köpta tj	0	0
Rep lokaler utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj Markinventarier	0	0
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	4	1
Rep och UH av inventarier verktyg o datorer mm	0	0
Rep utgift mtrl inköp bostäder	0	0
Rep utgift mtrl inköp garage&p-platser	0	0
Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen	0	0
Rep utgift mtrl inköp markytor	0	0
Serviceavtal	0	0
Snö- och halkbekämpning	3	3
Sophämtning	28	28
Sotning	0	0
Statuskontroll	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	2	1
Trädgårdsskötsel extra debiterat	0	0
UH bostäder utg för köpta tj	0	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	3	0
UH installationer utg för köpta tj El	0	12
UH installationer utg för köpta tj Låssystem	0	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	0

UH installationer utg för köpta tj Värme	0	0
UH Markytor utg för köpta tj	0	0
UH Markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	0	10
Uppvärmning	91	94
Vatten	44	43
Vattenskador	5	0
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	0	1
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	0	0
Övriga Reparationer	0	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	1
Summa driftkostnader	273,66	260,20

RBF Kalmarhus nr 14

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Kalmarhus nr 14 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

