
Årsredovisning

2022-09-01 – 2023-08-31

RBF Kalmarhus nr 14
Org nr: 7324002075



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
2022-09-01 till 2023-08-31

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 1 730 tkr innan avsättning gjorts till föreningens underhållsfond och innan ianspråkstagande av undershållsfond medel skett. Resultatet efter fondförändringen ger ett överskott på 312 tkr.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år. Reparation har ökat men man har gjort mindre underhåll under året. Man har färdigställt IMD och solcelles projektet i föreningen under året. Räntekostnaderna har ökat, p.g.a. omsatta lån till högre ränta.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 241% till 355%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 0 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 241% till 355%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 131 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 914 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 m ²
Total bostadsarea	14 700 m ²
Lokal bostadsrätt	172 m ²

Årets taxeringsvärde	156 234 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	156 234 000 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 21 600 kr och andelsutbetalningen blev 9 040 kr.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	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 445 tkr och planerat underhåll för 83 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i maj 2023 och visar på ett underhållsbehov på 36 618 tkr fram till 2032. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 3 662 tkr (249 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 500 tkr (102 kr/m²). Enligt underhållsplanen på 30 år har föreningen ett uppskattat underhållsbehov på 110 029 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
Markytor	82 500 kr

Planerat underhåll	År	Kommentar
Gemensamma utrymmen	2024	Ej beslutat
Markytor	2024	Ej beslutat
Målning källare	2025	Ej beslutat
Byte av fönster	2028	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	2025
Pia Palmblad	Sekreterare	2025
Anders Lundgren	Vice ordförande	2025
Anders Petersson	Ledamot	2024
Linus Hellman	Ledamot	2025
Henrik Sjöberg	Ledamot	2024
Cecilia Palacio	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann Fredsson	Suppleant	2024
Hans Andersson	Suppleant	2025
Liselotte Wickström	Suppleant	2025
Stefan Johansson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Franz Lindström	Auktoriserad revisor Ernst & Young AB	2024
Berit Gustafsson	Förtroendevald revisor	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lotte Nordqvist	2024

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 310 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 36 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 34 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 312 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2022-10-01 då den höjdes med 3,5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 7,0 % från och med 2023-09-01.

Årsavgiften för 2022/2023 uppgick i genomsnitt till 581 kr/m²/år.

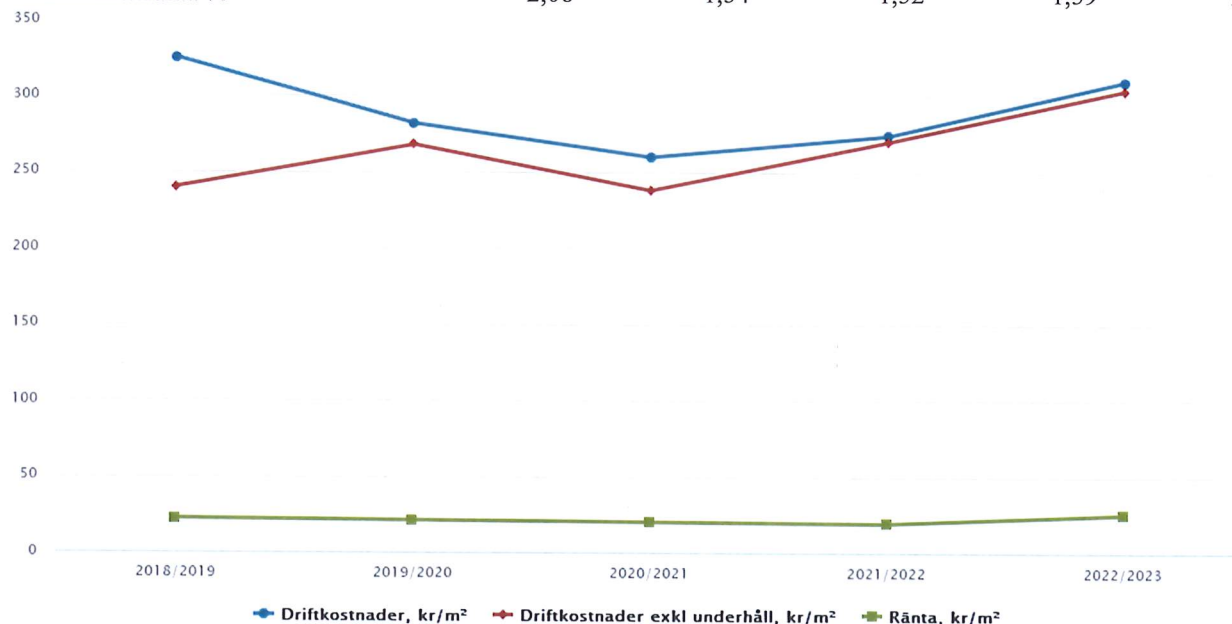
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 32 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 23 st.)

Styrelsen har som målsättning att göra bra miljöval, som skall ge en trivsam 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.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	9 772	9 006	8 426	8 278	8 129
Resultat efter finansiella poster	1 730	1 121	995	538	-151
Resultat exklusive avskrivningar	2 861	2 199	1 973	1 516	827
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	1 361	1 140	914	816	-232
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	102	72	72	48	72
Balansomslutning	32 142	30 881	29 998	29 580	29 645
Soliditet %	40	36	33	30	28
Likviditet inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	355	89	177	0	0
Likviditet exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	355	241	467	380	318
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	581	561	535	525	515
Driftkostnader, kr/m ²	314	274	260	282	325
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	308	270	238	268	240
Ränta, kr/m ²	25	19	20	21	22
Underhållsfond, kr/m ²	783	672	582	531	498
Lån, kr/m ²	1 207	1 242	1 274	1 309	1 344
Genomsnittsränta %	2,08	1,54	1,52	1,59	1,63



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	673 014	0	0	9 874 139	-609 000	1 221 118
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				212 118	-212 118	
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 221 118	-1 221 118
Reservering underhållsfond				1 500 000	-1 500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-82 500	82 500	
Årets resultat						1 729 620
Vid årets slut	673 014	0	0	11 503 757	-1 017 500	1 729 620

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	400 000
Årets resultat	1 729 620
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	82 500
Summa	712 120

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	-312 120
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		2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 771 883	9 006 254
Övriga rörelseintäkter	Not 3	791 290	536 161
Summa rörelseintäkter		10 563 173	9 542 415
Rörelsekostnader			
Driftskostnader & Övriga externa kostnader	Not 4,5	-7 145 128	-6 897 769
Personalkostnader	Not 6	-251 933	-223 781
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 131 421	-977 772
Summa rörelsekostnader		-8 528 482	-8 099 321
Rörelseresultat		2 034 691	1 443 094
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	9 040	43 392
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	60 043	19 621
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-374 154	-284 989
Summa finansiella poster		-305 071	-221 976
Resultat efter finansiella poster		1 729 620	1 221 118
Årets resultat		1 729 620	1 221 118

Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	18 928 165	19 905 937
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	1 690 144	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	3 862 284	5 747 377
Summa materiella anläggningstillgångar		24 480 593	25 653 314
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		24 932 593	26 105 314
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	10 113	22 858
Övriga fordringar	Not 16	218 687	32 685
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	522 823	263 520
Summa kortfristiga fordringar		751 623	319 063
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	6 458 277	4 456 917
Summa kassa och bank		6 458 277	4 456 917
Summa omsättningstillgångar		7 209 899	4 775 980
Summa tillgångar		32 142 492	30 881 294

Balansräkning

Belopp i kr	2023-08-31	2022-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	673 014	673 014	
Fond för yttre underhåll	11 503 757	9 874 139	
Summa bundet eget kapital	12 176 771	10 547 153	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-1 017 500	-609 000	
Årets resultat	1 729 620	1 221 118	
Summa fritt eget kapital	712 120	612 118	
Summa eget kapital	12 888 890	11 159 271	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	17 220 229	17 738 349
Summa långfristiga skulder		17 220 229	17 738 349
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	518 120	518 120
Leverantörsskulder	Not 20	94 998	163 960
Skatteskulder	Not 21	28 989	21 649
Övriga skulder	Not 22	242 860	182 485
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	1 148 405	1 097 461
Summa kortfristiga skulder		2 033 372	1 983 675
Summa eget kapital och skulder		32 142 492	30 881 294

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
	Linjär	
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

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Årsavgifter, bostäder	8 540 246	8 241 865
Årsavgifter, lokaler	201 797	192 416
Hyror, lokaler	168 797	167 861
Hyror, p-platser	246 600	240 002
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-6 422	-6 994
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 447	-3 404
Elavgifter, IMD	624 312	174 508
Summa nettoomsättning	9 771 883	9 006 254

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Kollektivt Bredband	148 176	352 800
Gillestugan	4 000	3 250
Övriga avgifter	560	0
Pant & överlåtelseavgift	51 873	58 130
Övernattningslägenhet	21 500	22 750
Andrhandsavgift	100 544	74 632
Solcellsintäkter	67 079	2 763
Öresutjämning	-17	-11
Elstöd	188 104	0
Övriga rörelseintäkter	16 945	5 563
Försäkringsersättningar	192 526	16 285
Summa övriga rörelseintäkter	791 290	536 161

Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Underhåll	-82 500	-50 000
Reparationer	-445 398	-280 780
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-412 759	-395 105
Försäkringspremier	-186 260	-178 585
Kabel- och digital-TV	-72 756	-99 791
Återbäring från Riksbyggen	21 600	25 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-14 173	-31 482
Bevakningskostnader	0	-375
Snö- och halkbekämpning	-54 215	-48 944
Ersättningar till hyresgäster	-4 507	-849
Drift och förbrukning, övrigt	-81 906	0
Förbrukningsinventarier	-15 886	-29 672
Vatten	-706 637	-640 431
Fastighetsel	-796 839	-548 731
Uppvärmning	-1 293 248	-1 333 112
Sophantering och återvinning	-454 151	-410 291
Förvaltningsarvode extra	-9 257	0
Summa driftskostnader	-4 608 892	-4 022 847

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Förvaltningsarvode RB	-2 200 064	-2 266 665
IT-kostnader	-169 933	-432 032
Arvode, yrkesrevisorer	-18 938	-17 313
Övriga förvaltningskostnader	-41 921	-35 227
Kreditupplysningar	-2 283	-6 420
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-54 432	-50 561
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-9	0
Medlems- och föreningsavgifter	-11 340	-13 860
Konsultarvoden	-32 916	-50 543
Bankkostnader	-4 401	-2 300
Summa övriga externa kostnader	-2 536 236	-2 874 922

Not 6 Personalkostnader

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Styrelsearvoden	-119 400	-119 400
Sammanträdesarvoden	-44 500	-42 152
Övriga ersättningar	-11 288	-3 047
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 000	-6 500
Övriga kostnadsersättningar	-4 730	-555
Övriga personalkostnader	-16 800	-8 400
Sociala kostnader	-50 215	-43 727
Summa personalkostnader	-251 933	-223 781

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

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Avskrivning Byggnader	-257 254	-257 254
Avskrivningar tillkommande utgifter	-720 518	-720 518
Avskrivning Installationer	-153 649	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 131 421	-977 772

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	9 040	43 392
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	9 040	43 392

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Ränteintäkter från bankkonton, Swedbank	17 915	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering, SBAB	41 311	19 286
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	251	335
Övriga ränteintäkter	566	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	60 043	19 621

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-374 147	-284 430
Övriga räntekostnader	-7	-559
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-374 154	-284 989

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
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	-9 789 497	-9 532 243
Anslutningsavgifter	-499 550	-499 550
Standardförbättringar	-21 305 543	-20 585 026
	-31 594 590	-30 616 819

Årets avskrivningar

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

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-32 572 362** **-31 594 590****Restvärde enligt plan vid årets slut****18 928 165** **19 905 937****Varav**

Byggnader	855 274	1 112 528
Mark	501 750	501 750
Standardförbättringar	17 571 141	18 291 659

Taxeringsvärden

Bostäder	155 000 000	155 000 000
Lokaler	1 234 000	1 234 000

Totalt taxeringsvärde

Totalt taxeringsvärde	156 234 000	156 234 000
<i>varav byggnader</i>	<i>112 040 000</i>	<i>112 040 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>44 194 000</i>	<i>44 194 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	779 854	779 854
	779 854	779 854
Årets anskaffningar		
Installationer, passagesystem	1 843 793	
	1 843 793	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 623 647	779 854
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-779 853	-779 854
	-779 853	-779 854
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	-153 649	
	-153 649	0
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	-1 690 143	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	-1 690 143	

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2023-08-31	2022-08-31
Pågående arbete Imd, solceller	3 862 284	5 747 377
Vid årets slut,	3 862 284	5 747 377

Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag

	2023-08-31	2022-08-31
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

	2023-08-31	2022-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	10 113	22 858
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	10 113	22 858

Not 16 Övriga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	218 687	32 685
Summa övriga fordringar	218 687	32 685

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	37 413	13 505
Förutbetalda försäkringspremier	67 368	51 525
Förutbetalt förvaltningsarvode	202 366	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	11 186	5 760
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	12 348	15 820
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	192 143	176 911
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	522 823	263 520

Not 18 Kassa och bank

	2023-08-31	2022-08-31
Handkassa	3 000	3 000
Bankmedel	2 303 102	2 282 611
Transaktionskonto	4 152 175	2 171 306
Summa kassa och bank	6 458 277	4 456 917

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-08-31	2022-08-31
Inteckningslån	17 738 349	18 256 469
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-518 120	-518 120
Långfristig skuld vid årets slut	17 220 229	17 738 349

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,36%	2024-10-11	2 366 493,00	0,00	88 016,00	2 278 477,00
SBAB	1,28%	2024-10-11	2 351 250,00	0,00	57 000,00	2 294 250,00
SBAB	1,28%	2024-10-11	2 351 250,00	0,00	57 000,00	2 294 250,00
SBAB	1,32%	2025-11-14	2 133 911,00	0,00	57 288,00	2 076 623,00
SBAB	1,38%	2026-05-15	2 473 440,00	0,00	63 420,00	2 410 020,00
SWEDBANK	3,84%	2027-06-23	3 074 266,00	0,00	100 000,00	2 974 266,00
SWEDBANK	4,05%	2028-02-25	3 505 859,00	0,00	95 396,00	3 410 463,00
Summa			18 256 469,00	0,00	518 120,00	17 738 349,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 518 120 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den lånefristiga skulden förfaller ~~17 226 224~~ kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 20 Leverantörsskulder

	2023-08-31	2022-08-31
Leverantörsskulder	94 998	163 960
Summa leverantörsskulder	94 998	163 960

Not 21 Skatteskulder

	2023-08-31	2022-08-31
Skatteskulder	28 989	21 649
Summa skatteskulder	28 989	21 649

Not 22 Övriga skulder

	2023-08-31	2022-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	175 548	186 813
Skuld för moms	69 998	0
Skuld sociala avgifter och skatter	-3 124	-3 128
Clearing	438	-1 200
Summa övriga skulder	242 860	182 485

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna räntekostnader	63 615	48 917
Upplupna elkostnader	44 948	110 844
Upplupna vattenavgifter	53 070	50 378
Upplupna värmekostnader	63 310	59 835
Upplupna kostnader för renhållning	2 123	2 626
Upplupna styrelsearvoden	104 367	99 961
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 187	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	813 786	724 900
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 148 405	1 097 461

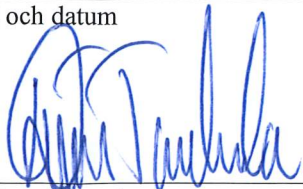
Not Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckningar	37 341 400	37 341 400

Styrelsens underskrifter

Kalmar 2023-11-14

Ort och datum



Divna Talevska



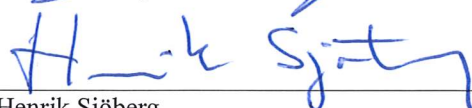
Pia Palmblad



Anders Lundgren



Linus Hellman



Henrik Sjöberg

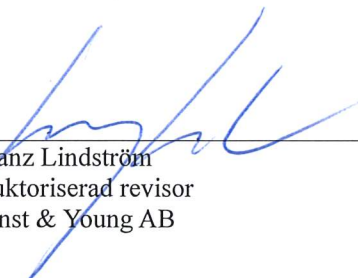


Anders Petersson



Cecilia Palacio

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 december 2023



Franz Lindström
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB



Berit Gustafsson
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 2022-09-01 – 2023-08-31.

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 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan upptäckas 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

De Förtroendevalda revisorernas ansvar

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

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 2022-09-01 – 2023-08-31 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 revisionsred i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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.

Revisorers ansvar

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

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

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


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

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

Kalmar den 27 december 2023

Ernst & Young AB


Franz Lindström
Auktoriserad revisor


Berit Gustafsson
Förtroendevald revisor

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.

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 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.

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

Nyckeltal

Belopp i SEK	2023-08-31	2022-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	4 555 612	4 022 847
Övriga externa kostnader	2 536 236	2 874 922
Personalkostnader	251 933	223 781
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 131 421	977 772
Finansiella poster	305 071	221 976
Summa kostnader	8 780 274	8 321 297

Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2022	2021
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	9 257	0
Rabatt/återbäring från RB	-21 600	-25 300
Systematiskt brandskyddsarbete	14 173	31 482
Bevakningskostnader	0	375
Snö- och halkbekämpning	54 215	48 944
Rep utgift mtrl inköp garage&p-platser	1 954	0
Rep bostäder utg för köpta tj	0	4 744
Rep lokaler utg för köpta tj	13 909	4 538
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	11 707	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	25 422	56 403
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	22 640	26 365
Rep install utg för köpta tj Värme	4 370	16 787
Rep install utg för köpta tj Ventilation	1 641	0
Rep install utg för köpta tj El	28 884	19 280
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	3 894	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	3 398	13 585
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	12 981	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	0	5 938
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	1 119	0
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	36 833	59 088
Rep p-plats utg för köpta tj	4 310	0
Vattenskador	214 252	74 053
Övriga försäkringsskador	58 085	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	0	50 000
UH Markytor utg för köpta tj Planteringar	82 500	0
Fastighetsel	743 559	548 731
Uppvärmning	1 293 248	1 333 112
Vatten	706 637	640 431
Sophämtning	454 151	410 291
Fastighetsförsäkring	186 260	178 585
Ersättningar till hyresgäster	4 507	849
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	72 756	99 791
Övriga fastighetskostnader	81 906	0
Fastighetsskatt	412 759	395 105
Förbrukningsinventarier	0	26 286
Förbrukningsmaterial	15 886	3 386
Summa driftkostnader	4 555 612	4 022 847

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2023-08-31	2022-08-31
BOA	14 700 kr/kvm	14 700 kr/kvm
Belopp i kr	2022	2021
Bevakningskostnader	0	0
Bevakningskostnader jour	0	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	5	7
Ersättningar till hyresgäster	0	0
Extra sophämtning	0	0
Fastighetsel	51	37
Fastighetsförsäkring	13	12
Fastighetsskatt	28	27
Fjärrvärme	0	0
Förbrukningsinventarier	0	2
Förbrukningsmaterial	1	0
Hushållsel	0	0
Inre skötsel/städ extra	0	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	0
Obligatoriska besiktningkostnader	0	0
Personbilskostnader	0	0
Rabatt/återbäring från RB	-1	-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	2	4
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	1	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 Fönster	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	1	0
Rep install utg för köpta tj El	2	1
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	1
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	0	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	2	2
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	0
Rep install utg för köpta tj Värme	0	1
Rep installationer utg för köpta tj	0	0
Rep lokaler utg för köpta tj	1	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	3	4
Rep p-plats utg för köpta tj	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	4	3
Sophämtning	31	28
Sotning	0	0
Statuskontroll	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	1	2
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	0	3
UH installationer utg för köpta tj El	0	0
UH installationer utg för köpta tj Låssystem	0	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	0
UH Markytor utg för köpta tj	0	0
UH Markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	0	0
UH Markytor utg för köpta tj Planteringar	6	0

Uppvärmning	88	91
Vatten	48	44
Vattenskador	15	5
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	1	0
Övriga fastighetskostnader	6	0
Övriga försäkringskostnader	4	0
Övriga Reparationer	0	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	0
Summa driftkostnader	309,91	273,66

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

