

Årsredovisning

2022-09-01 – 2023-08-31

RBF Kalmarhus nr 15

Org nr: 732400-1887



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Kalmarhus nr 15 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 med hänsyn taget till avsättning underhållsfond 1 700 000kr och ianspråkstagande av underhållsfond 2 438 675kr visar ett överskott på 127 610kr.

Överskottet beror främst på att kostnaderna för uppvärmning minskat med ca 106 000kr mot budget. Föreningen har erhållit 151 612kr i ränteintäkter på det kapitalet som är placerat i SBAB, 4860kr i utdelning på andelarna i Riksbyggen. Reparationskostnaderna höll sig runt budget.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 62% till 158%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett 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 512% till 350%.

I resultatet ingår avskrivningar med 751 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 140 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten nr 2 och 3 i kv Månstenen i Kalmar Kommun. På fastigheten finns 7 byggnader med 162 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Dessutom uthyres 19 lokaler samt ett 100-tal parkeringsplatser. Byggnaderna är uppförda 1963-1964. Fastighetens adress är Axel Oxenstiernas väg 1, 3, 5 och Oxhagsvägen 2, 4, 6 och 8.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning	
Standard	Antal
1 rum och kök	12
2 rum och kök	91
3 rum och kök	44
4 rum och kök	13
5 rum och kök	2

Dessutom tillkommer	
Användning	Antal
Antal lokaler	19
Antal p-platser	100

Total tomtarea	5 366 m ²
Bostäder bostadsrätt	11 019 m²
Total bostadsarea	11 019 m ²

Årets taxeringsvärde	118 017 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	118 017 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Småland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsdrift (driftövervakning, underhållsplan, vicevärd, jour, trygghetsjour)
Riksbyggen	Teknisk förvaltning (brandskyddsarbete, värme & ventilation)
Riksbyggen	Fastighetsskötsel och lokalvård
Schindler hiss AB	Hissar
Net at once	Bredband
Tele 2	Kabel-TV, bredband
Kalmar Energi	El

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 102 tkr och planerat underhåll för 2 439 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan visar ett underhållsbehov på 25 614 848 kr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på ca 2 561 485 kr (232,46 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 700 000 kr (154,28 kr/m²).

Enligt underhållsplanen på 30 år har föreningen ett uppskattat underhållsbehov på ca 102 200 000 kr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte	2004
Fönsterbyte	2008/2009
Balkongrenovering	2008/2009
Moderniserat hissarna	2009/2010
Yttre miljön	2012/2013
Värmesystem (termostatventiler, nya pumpar)	2014/2015
Byte lägenhetsdörrar och låssystem samt postboxar	2017/2018
Installation av nya armaturer i trapphus och källare	2019/2020
Relining, Axel Oxenstiernas väg 1, 3 och 5 samt Oxhagsvägen 8	2021/2022
Spolning av stammar i källare	2021/2022
Utbyte tvättmaskin och torktumlare samt 3 st bänkmanglar	2021/2022
Byte av ventilationssystem	2021/2022

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Relining, Oxhagsvägen 2, 4 och 6	2 438 675

Planerat underhåll

	År	Kommentar
Relining, Oxhagsvägen 2, 4 och 6	Under år 2023	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ola Ericson	Ordförande	2024
Hans Uddenberg	Sekreterare	2024
Pontus Karlsson	Vice ordförande	2024
Peter Axelsson	Ledamot	2025
Conny Ohlson	Ledamot	2024
Stefan Johansson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Regine Ullman	Suppleant	2025
Sabina Karlsson	Suppleant	2025
Sandra Sjöberg	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Franz Lindström, Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor
Anne-Christine Gustafsson	Förtroendevald revisor
Johnny Williamsson	Förtroendevald revisor

Valberedning

Styrelsen

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 215 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 215 personer.

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

Samtliga medlemmar betalar 385 kr per månad för stam- och badrumsrenoveringen som utfördes 2004. Det avser räntekostnader för upptagna lån samt avskrivningen på 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 8% från och med 2023-10-01.

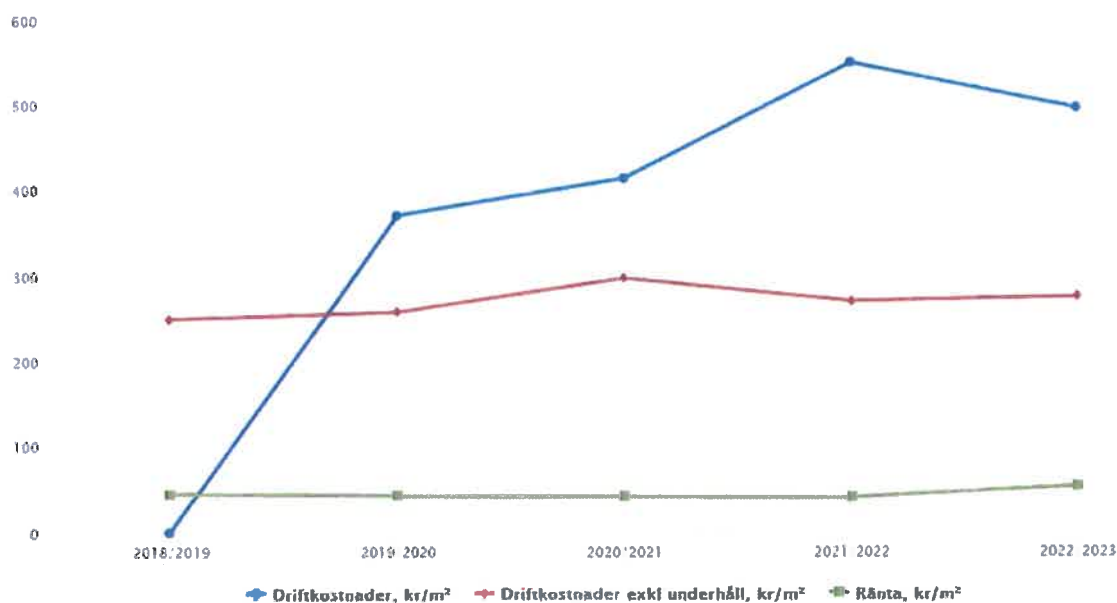
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 632 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 19 st.)

Lagstadgad energideklaration utfördes 2019.- Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	7 089	6 888	6 676	6 537	6 432
Resultat efter finansiella poster	-611	-1 279	-2	67	1 147
Årets resultat	-611	-1 279	-2	67	1 147
Resultat exklusive avskrivningar	140	-528	890	1 050	2 130
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-1 560	-2 078	-410	-150	930
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	154	141	118	109	109
Balansomslutning	31 954	33 996	35 664	36 109	36 305
Soliditet %	7	9	12	12	12
Likviditet % exkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	350	512	556	515	506
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	158	62	115	0	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	632	684	664	653	644
Driftkostnader, kr/m ²	496	549	414	371	267
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	275	270	297	258	250
Ränta, kr/m ²	53	40	42	43	45
Underhållsfond, kr/m ²	106	155	293	283	269
Lån, kr/m ²	2 491	2 671	2 706	2 739	2 774
Genomsnittsränta	2,1	1,47	1,53	1,57	1,62



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	915 712	0	0	1 705 429	1 649 715	-1 278 769
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				200 000	-200 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-1 278 769	1 278 769
Reservering underhållsfond				1 700 000	-1 700 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-2 438 675	2 438 675	
Årets resultat						-611 065
Vid årets slut	915 712	0	0	1 166 754	909 621	-611 065

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	170 946
Årets resultat	-611 065
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 700 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 438 675
Summa	298 557

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	100 000
Att balansera i ny räkning i kr	198 757

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-09-01	2021-09-01
		2023-08-31	2022-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 089 409	6 887 775
Övriga rörelseintäkter	Not 3	824 672	858 674
Summa rörelseintäkter		7 914 081	7 746 449
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4, 5	-7 229 239	-7 766 812
Personalkostnader	Not 6	-128 805	-125 714
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-751 188	-751 188
Summa rörelsekostnader		-8 109 231	-8 643 714
Rörelseresultat		-195 150	-897 265
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	4 860	23 328
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	162 370	32 224
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-583 144	-437 056
Summa finansiella poster		-415 914	-381 504
Resultat efter finansiella poster		-611 065	-1 278 769
Årets resultat		-611 065	-1 278 769

Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	23 039 909	23 783 988
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	7 109
Summa materiella anläggningstillgångar		23 039 909	23 791 096
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	243 000	243 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		243 000	243 000
Summa anläggningstillgångar		23 282 909	24 034 096
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	6	6
Övriga fordringar	Not 15	156 958	163 184
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	120 079	23 454
Summa kortfristiga fordringar		277 043	186 644
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	8 394 503	9 775 725
Summa kassa och bank		8 394 503	9 775 725
Summa omsättningstillgångar		8 671 546	9 962 370
Summa tillgångar		31 954 455	33 996 466

Balansräkning

Belopp i kr	2023-08-31	2022-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	915 712	915 712	
Fond för yttre underhåll	1 166 754	1 705 429	
Summa bundet eget kapital	2 082 466	2 621 141	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	909 621	1 649 715	
Årets resultat	-611 065	-1 278 769	
Summa fritt eget kapital	298 557	370 946	
Summa eget kapital	2 381 022	2 992 087	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	24 097 844	14 866 308
Summa långfristiga skulder		24 097 844	14 866 308
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	3 350 562	14 568 995
Leverantörsskulder	Not 19	570 749	91 023
Skatteskulder	Not 20	2 936	0
Övriga skulder	Not 21	607 447	580 845
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	943 895	897 208
Summa kortfristiga skulder		5 475 589	16 138 071
Summa eget kapital och skulder		31 954 455	33 996 466

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	40
Stam- och badrumsrenovering	Linjär	50
Fönster- balkongrenovering	Linjär	50
Hissar	Linjär	50
Yttre miljön	Linjär	20
Inventarier	Linjär	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	6 965 863	6 763 111
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-50 387	-50 387
Hyror, bostäder	24 000	0
Hyror, lokaler	34 517	34 517
Hyror, p-platser	144 900	144 900
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-24 000	0
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 234	-3 196
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 250	-1 170
Summa nettoomsättning	7 089 409	6 887 775

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Tillägg för stam- och badrumsrenovering	749 210	748 440
Övriga ersättningar	73 669	40 725
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	-1
Övriga rörelseintäkter	1 800	37 807
Försäkringsersättningar	0	31 703
Summa övriga rörelseintäkter	824 672	858 674

Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Underhåll	-2 438 675	-3 069 197
Reparationer	-101 661	-233 015
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-259 588	-248 248
Försäkringspremier	-151 505	-135 272
Kabel- och digital-TV	-49 170	-45 244
Återbäring från Riksbyggen	15 400	19 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 145	0
Obligatoriska besiktningar, hissar	-27 806	-22 900
Bevakningskostnader	-7 274	-3 140
Snö- och halkbekämpning	-20 393	-24 386
Ersättningar till hyresgäster	0	-252
Övriga fastighetskostnader	-33 705	-6 790
Förbrukningsmaterial	-18 476	-8 466
Tillsyn av installationer	0	-4 291
Vatten	-481 626	-449 949
Fastighetsel	-334 309	-258 865
Uppvärmning	-1 318 603	-1 354 981
Sophantering och återvinning	-234 383	-199 972
Summa driftskostnader	-5 466 918	-6 045 769

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Förvaltningsarvode	-1 692 027	-1 635 702
Övriga kostnader	-3 206	0
IT-kostnader	-1 788	-1 788
Arvode, yrkesrevisorer	-17 063	-15 188
Övriga förvaltningskostnader	-14 206	-16 681
Juridiska kostnader	-27	-197
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-21 504	-36 015
Telefon och porto	-1 399	-1 200
Medlems- och föreningsavgifter	-7 290	-8 910
Bankkostnader	-3 811	-2 100
Övriga externa kostnader	0	-3 263
Summa övriga externa kostnader	-1 762 321	-1 721 043

Not 6 Personalkostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Styrelsearvoden	-52 000	-71 250
Sammanträdesarvoden	-24 000	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-26 299	-34 600
Övriga kostnadsersättningar	-4 008	-4 033
Sociala kostnader	-22 498	-15 831
Summa personalkostnader	-128 805	-125 714

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Avskrivning byggnader	0	0
Avskrivning Markanläggningar	-75 000	-75 000
Avskrivningar tillkommande utgifter	-669 079	-669 079
Avskrivning Maskiner och inventarier	-7 109	-7 109
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-751 188	-751 188

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	4 860	23 328
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	4 860	23 328

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	8 533	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	151 612	32 171
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	47	53
Övriga ränteintäkter	2 178	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	162 370	32 224

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-583 144	-437 056
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-583 144	-437 056

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Byggnader	8 401 667	8 401 667
Mark	136 833	136 833
Standardförbättringar	35 242 409	35 242 409
Markanläggning	1 500 000	1 500 000
	45 280 909	45 280 909
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	45 280 909	45 280 909

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-8 401 667	-8 401 667
Standardförbättringar	-12 345 254	-11 676 176
Markanläggningar	-750 000	-675 000
	-21 496 921	-20 752 843

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	0	0
Årets avskrivning standardförbättringar	-669 079	-669 079
Årets avskrivning markanläggning	-75 000	-75 000
	-744 079	-744 079

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-22 241 000	-21 496 922
Restvärde enligt plan vid årets slut	23 039 909	23 783 986
Varav		
Byggnader	22 903 076	23 647 153
Mark	136 833	136 833

Taxeringsvärden

Bostäder	117 800 000	117 800 000
Lokaler	217 000	217 000

Totalt taxeringsvärde

	118 017 000	118 017 000
<i>varav byggnader</i>	85 116 000	85 116 000
<i>varav mark</i>	32 901 000	32 901 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**Anskaffningsvärden**

	2023-08-31	2022-08-31
--	-------------------	-------------------

Vid årets början

Maskiner och inventarier	248 227	248 227
--------------------------	---------	---------

	248 227	248 227
--	----------------	----------------

Summa anskaffningsvärde vid årets slut

	248 227	248 227
--	----------------	----------------

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Maskiner och inventarier	-248 227	-241 118
--------------------------	----------	----------

	-248 227	-241 118
--	-----------------	-----------------

Årets avskrivningar

Maskiner och inventarier	-7 109	-7 109
--------------------------	--------	--------

	-7 109	-7 109
--	---------------	---------------

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	0	0
--	----------	----------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	0	7 108
--	----------	--------------

Varav

Maskiner och inventarier	0	7 108
--------------------------	---	-------

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2023-08-31	2022-08-31
--	-------------------	-------------------

Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	243 000	243 000
---	---------	---------

Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag

	243 000	243 000
--	----------------	----------------

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-08-31	2022-08-31
--	-------------------	-------------------

Avgifts- och hyresfordringar	6	6
------------------------------	---	---

Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar

	6	6
--	----------	----------

Not 15 Övriga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Skattefordringar	0	8 404
Skattekonto	156 958	154 780
Summa övriga fordringar	156 958	163 184

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	120 079	23 454
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	120 079	23 454

Not 17 Kassa och bank

	2023-08-31	2022-08-31
Bankmedel	6 921 396	8 066 409
Transaktionskonto	1 473 106	1 709 316
Summa kassa och bank	8 394 503	9 775 725

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-08-31	2022-08-31
Inteckningslån	27 448 406	29 435 303
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 001 250	-14 190 995
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-349 312	-378 000
Långfristig skuld vid årets slut	24 097 844	14 866 308

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,93%	2023-08-06	1 637 585,00	0,00	1 637 585,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,40%	2024-07-30	3 071 250,00	0,00	35 000,00	3 036 250,00
STADSHYPOTEK	1,29%	2025-01-30	2 677 500,00	0,00	70 000,00	2 607 500,00
STADSHYPOTEK	3,93%	2025-10-30	6 358 648,00	0,00	70 456,00	6 288 192,00
STADSHYPOTEK	1,25%	2026-09-01	3 480 000,00	10 000,00	40 000,00	3 450 000,00
STADSHYPOTEK	1,35%	2027-01-30	5 837 474,00	0,00	64 504,00	5 772 970,00
STADSHYPOTEK	3,96%	2028-04-30	6 362 846,00	0,00	69 352,00	6 293 494,00
Summa			29 425 303,00	10 000,00	1 986 897,00	27 448 406,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 349 312 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har ett lån som ska villkorsändras under nästa räkenskapsår varför den delen av skulden också kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 24 097 844 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

	2023-08-31	2022-08-31
Leverantörsskulder	571 868	91 023
Ej reskontraförda leverantörsskulder	-1 119	0
Summa leverantörsskulder	570 749	91 023

Not 20 Skatteskulder

	2023-08-31	2022-08-31
Skatteskulder	2 936	0
Summa skatteskulder	2 936	0

Not 21 Övriga skulder

	2023-08-31	2022-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	592 061	576 998
Skuld sociala avgifter och skatter	305	0
Avräkning hyror och avgifter	3 636	0
Clearing	11 445	3 847
Summa övriga skulder	607 447	580 845

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna räntekostnader	52 024	40 780
Upplupna elkostnader	23 869	25 318
Upplupna vattenavgifter	37 395	36 752
Upplupna värmekostnader	67 920	62 431
Upplupna kostnader för renhållning	5 442	0
Upplupna styrelsearvoden	107 675	102 461
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	649 570	629 466
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	943 895	897 208

Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckningar	34 300 000	34 300 000

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
----------------------------	------	------

Styrelsens underskrifter

Kalmar 27 nov. 2023

Ort och datum



Ola Ericson



Hans Uddenberg



Pontus Karlsson



Peter Axelsson



Conny Ohlson



Stefan Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10 januari 2024

Ernst & Young AB



Franz Lindström
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB



Johnny Williamsson
Förtroendevald revisor



Ann-Christine Gustavsson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Kalmarhus 15 org.nr 732400-1887

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Kalmarhus 15 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 revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd i Sverige.

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

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

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

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

De Förtroendevalda revisorernas ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av RBF Kalmarhus 15 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 revisionsssed i Sverige.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorsers 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 10 januari 2024

Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Jonny Williamsson
Förtroendevald revisor

Ann-Christine Gustafsson
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en 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.

Arsredovisning

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	5 466 918	6 045 769
Övriga externa kostnader	1 762 321	1 721 043
Personalkostnader	128 805	125 714
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	751 188	751 188
Finansiella poster	415 914	381 504
Summa kostnader	8 525 145	9 025 218

Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2022	2021
Rabatt/återbäring från RB	-15 400	-19 200
Systematiskt brandskyddsarbete	5 145	0
Hissbesiktning	27 806	22 900
Bevakningskostnader jour	7 274	3 140
Snö- och halkbekämpning	20 393	24 386
Rep lokaler utg för köpta tj	0	12 375
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	3 257	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	0	7 572
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	15 860	22 758
Rep install utg för köpta tj Värme	21 738	818
Rep install utg för köpta tj El	29 203	43 171
Rep install utg för köpta tj Hissar	12 958	19 136
Rep install utg för köpta tj Låssystem	4 476	4 289
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	8 150	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	0	3 688
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	4 393	12 995
Rep markytor utg för köpta tj	0	35 802
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	1 625	1 983
Vattenskador	0	68 428
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	172 760
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	2 438 675	46 438
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	2 850 000
Fastighetsel	334 309	258 865
Uppvärmning	1 318 603	1 354 981
Vatten	481 626	449 949
Sophämtning	234 383	199 972
Fastighetsförsäkring	151 505	135 272
Ersättningar till hyresgäster	0	252
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	49 170	45 244
Övriga fastighetskostnader	33 705	6 790
Fastighetsskatt	259 588	248 248
Förbrukningsmaterial	18 476	8 466
Rep och UH av installationer	0	4 291
Summa driftkostnader	5 466 918	6 045 769



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2023-08-31	2022-08-31
BOA	11 019 kr/kvm	11 019 kr/kvm
Belopp i kr	2022	2021
Bevakningskostnader	0	0
Bevakningskostnader jour	1	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	4	4
Ersättningar till hyresgäster	0	0
Fastighetsel	30	23
Fastighetsförsäkring	14	12
Fastighetsskatt	24	23
Fjärrvärme	0	0
Förbrukningsmaterial	2	1
Hissbesiktning	3	2
Inre skötsel/städ extra	0	0
Obligatoriska besiktningkostnader	0	0
Rabatt/återbärning från RB	-1	-2
Rep bostäder utg för köpta tj	0	0
Rep gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	1
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	1
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	3	4
Rep install utg för köpta tj Hissar	1	2
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	1	2
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	0
Rep install utg för köpta tj Värme	2	0
Rep installationer utg för köpta tj	0	0
Rep lokaler utg för köpta tj	0	1
Rep markytor utg för köpta tj	0	3
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	0	0
Rep och UH av installationer	0	0
Snö- och halkbekämpning	2	2
Sophämtning	21	18
Systematiskt brandskyddsarbete	0	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	16
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	0
UH huskropp utg för köpta tj	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	0
UH installationer utg för köpta tj El	0	0
UH installationer utg för köpta tj Hissar	0	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	221	4
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	259
UH Markytor utg för köpta tj	0	0
Uppvärmning	120	123
Vatten	44	41
Vattenskador	0	6
Övriga fastighetskostnader	3	1
Summa driftkostnader	496,14	548,67

RBF Kalmarhus nr 15

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Kalmarhus nr 15 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

