



Riksbyggens Brf Kalmarhus nr 23
Org nr 716404-3379
Årsredovisning
1/1 2010 - 31/12 2010

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med bank.

KALLELSE

Medlemmarna i Riksbyggens Bostadsrättsförening Kalmarhus nr 23 kallas härmed till ordinarie föreningsstämma torsdagen den 26 maj 2011, kl 18.00.

Lokal: Kvarterslokalen.

Dagordning enligt stadgarna och nedanstående uppställning.

Kaffe och smörgåstårter serveras efter stämman.

Styrelsen

Dagordning

vid ordinarie stämma med Riksbyggens Bostadsrättsförening Kalmarhus nr 23 den 26 maj 2011.

- 1) stämmans öppnande
- 2) fastställande av röstlängd
- 3) val av stämмоordförande
- 4) val av stämमosekreterare
- 5) val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet
- 6) val av rösträknare
- 7) fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- 8) framläggande av styrelsens årsredovisning
- 9) framläggande av revisorernas berättelse
- 10) beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 11) beslut om resultatdisposition
- 12) fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 13) beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- 14) fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- 15) beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- 16) val av styrelseledamöter och suppleanter
- 17) val av revisorer och revisorssuppleanter
- 18) val av valberedning
- 19) av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- 20) stämmans avslutande

Att bo i bostadsrätt

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 på 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 styrelsen 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 allt från ekonomisk förvaltning till fastighetsskötsel och drift. 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.

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
<i>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</i>	7
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8
Nyckeltal och diagram	15

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



HP

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Kalmarhus nr 23 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010-01-01 - 2010-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Vald t.o.m.
årsstämman

Ordinarie ledamöter

		<u>Utsedd av</u>	
Anita Gidö	Ordförande	Stämman	2012
Linda Edberg	Ledamot	Stämman	2012
Charlotte Olsson	Ledamot	Stämman	2011
Jessica Pettersson	Ledamot	Stämman	2012
Jonas Persson	Ledamot	Stämman	2012
Jerker Nilsson	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Miriam Darwiche		Stämman	2012
Sarya Fakhani		Stämman	2012
Ana Lindgren		Stämman	2011
Gunvor Gustafsson		Riksbyggen	

I tur att avgå är ledamoten Charlotte Olsson samt suppleanten Ana Lindgren.

Ordinarie revisorer

Anna Mokvist		Stämman	
Franz Lindström	Auktoriserad revisor	Ernst & Young	

Revisorssuppleant

Kerstin Åkesson		Stämman	
-----------------	--	---------	--

Valberedning

Birgit Selenhag (sammankallande)
Sven-Arne Engdahl och Lena Eriksson (avflyttad)

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen arrenderar fastigheten Löten 1 i Kalmar kommun med därpå uppförda 17 radhus samt 8 flerbostadshus i 2 våningar, totalt 124 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1981-82. Fastighetens adress är Lötvägen 1 - 124 i Kalmar.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Kalmar kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2020-09-30, med en årlig avgäld på 260 400 kr.

Lägenhetsfördelning:					Garage	P-platser
1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok		
10	22	32	30	30	70	66

Total bostadsarea: 10 811 kvm

HP

Årets taxeringsvärde	37 583 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	35 800 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar t o m 2011-03-31, därefter i Folksam. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Kalmar har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Södra Småland.

Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 44 tkr och planerat underhåll för 245 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Tidigare utfört underhåll

Under åren 1991-93 genomfördes sanering av flytspackel. Åren 2004-08 renoverades samtliga fönster och ytterdörrarna byttes ut. En stor gemensam lekplats anlades under år 2010.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 8 000 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 72,29 kr/kvm. Avsättning för verksamhetsåret 2011 sker med 144,88 kr/kvm.

Byte av garageportar kommer att ske 2011. Under perioden finns yttre underhåll i form av byte vindskivor, lagning front på balkongplattor, byte stup- och hängrännor samt takplåt medtaget. I tvättstugan bör byte av maskiner ske, samt omläggning av körbar asfaltering.

Styrelsens förhoppning är att ovan underhållsåtgärder i sin helhet ska täckas av fonderade medel.

Miljö

Under 2009 upprättades energideklaration och statuskontroll har genomförts av samtliga lägenheter.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 25 maj 2010. Styrelsen har hållit 14 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 152

Ekonomi

Årets resultat visar överskott med 1 535 tkr innan fondförändring, vilket är något lägre än föregående år. Driftskostnaderna i föreningen har ökat (se diagram 1) jämfört med föregående år främst i form av högre kostnad för vatten och värme. Räntekostnaderna har minskat (se diagram 1), p.g.a. omsatta lån och extraamortering på 1 244 tkr.

Under året har föreningen bytt långivare avs lånet om 20 484 tkr från Swedbank till SBAB. Lånet delades i 2 lika delar, bundna i 2 resp 3 år, med ränta 3,17 % resp 3,51 %.

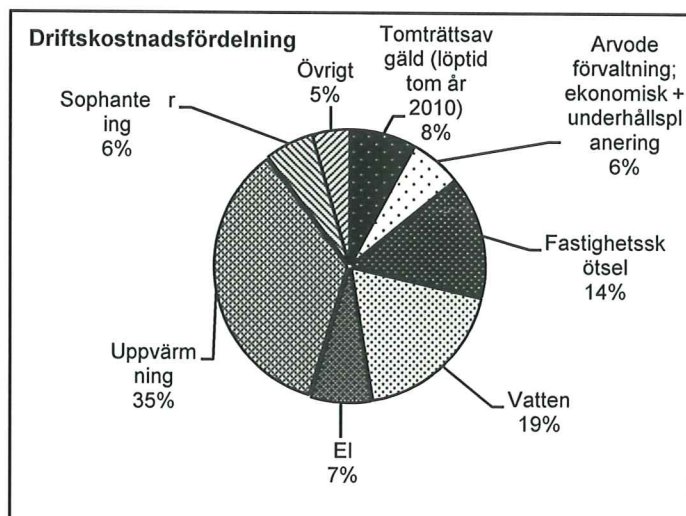
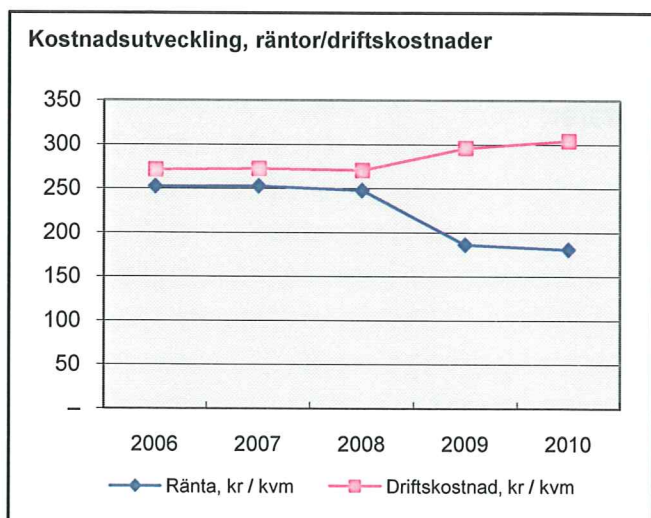
Årets resultat jämfört med budget har ökat p.g.a lägre räntekostnader. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning beroende på höjning av årsavgifterna.

Föreningens likviditet har under året försämrats p.g.a extraamortering på lånen, soliditeten har av samma anledning ökat.

Resultat och ställning (tkr)

	2010	2009	2008	2007	2006
Rörelsens intäkter	8 223	8 164	7 768	7 392	7 121
Årets resultat	1 536	1 782	964	199	- 16
Balansomslutning	60 151	60 432	59 359	59 326	62 108
Soliditet %	7%	4%	1%	-0%	-1%
Likviditet %	267%	272%	189%	161%	152%
Avgifts- och hyresbortfall %	0,11%	0,03%	0,09%	0,06%	-0,55%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	727	727	693	660	634
Driftskostnad, kr / kvm	304	295	270	272	271
Ränta, kr / kvm	181	186	248	252	252
Underhållsfond, kr / kvm	291	175	95	24	6
Lån, kr / kvm	5 041	5 225	5 303	5 330	5 614
Genomsnittsränta %	3,52%	3,45%	4,69%	4,61%	4,45%

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har BOA som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga BRA (=BOA + LOA) som beräkningsgrund.



HR

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2009 då avgifterna höjdes med 5%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2011 har styrelsen beslutat om höjning av årsavgifterna med 1 %. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 734 kr kvm/år efter höjning.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under 2010 har 20 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 19 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Fastighetsekonomi
Riksbyggen	Samordnad låneupphandling
Kent Eriksson Fast service	Fastighetservice
Kalmar kommun	Tomträttsavgäld
Tele 2 Vision	Kabeltv
EON	EI

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat från föregående år	-1 026 389
Årets resultat före fondförändring	1 535 977
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	245 067
Summa över/underskott	<u>-745 345</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	<u>-745 345</u>

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-01-01 2010-12-31</i>	<i>2009-01-01 2009-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	8 085 465	8 085 223
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 8 751	- 2 683
Övriga förvaltningsintäkter	3	146 294	81 417
		<u>8 223 007</u>	<u>8 163 956</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 63 682	- 88 459
Planerat underhåll	5	- 245 067	- 180 367
Fastighetsavgift/skatt		- 213 199	- 207 769
Driftskostnader	6	-3 282 206	-3 194 223
Övriga kostnader	7	- 30 652	- 12 005
Personalkostnader	8	- 98 612	- 91 086
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 851 350	- 645 178
		<u>-4 784 768</u>	<u>-4 419 087</u>
Rörelseresultat		3 438 239	3 744 869
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		1 160	400
Ränteintäkter	10	47 980	46 116
Räntekostnader	11	-1 951 402	-2 009 511
		<u>-1 902 262</u>	<u>-1 962 995</u>
Resultat efter finansiella poster		1 535 977	1 781 874
Inkomstskatt		0	0
Årets resultat		<u>1 535 977</u>	<u>1 781 874</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-1 500 000	-1 050 000
lansspråktagande av underhållsfond		245 067	180 367
Förändring av underhållsfond		<u>-1 254 933</u>	<u>- 869 633</u>
Resultat efter fondförändring		281 044	912 241

HP

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	53 736 465	54 574 465
Maskiner och inventarier	13	12 850	26 201
		<u>53 749 315</u>	<u>54 600 666</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga fordringar	14	10 000	10 000
Summa anläggningstillgångar		53 759 315	54 610 666
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		53 742	46 300
Kundfordringar		11 049	7 049
Skattekontot		1 912	0
Övriga fordringar		3 739	3 739
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	164 461	155 332
		<u>234 903</u>	<u>212 420</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	16	5 150 000	4 400 000
<i>Kassa och bank</i>			
Handkassa		2000	2000
Medel på RB's avr.konto med Swedbank		1 004 768	1 206 910
		<u>1 006 768</u>	<u>1 208 910</u>
Summa omsättningstillgångar		6 391 671	5 821 331
SUMMA TILLGÅNGAR		60 150 986	60 431 996

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 721 101	1 721 101
Underhållsfond		3 149 049	1 894 116
		<u>4 870 150</u>	<u>3 615 217</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 281 322	-2 808 263
Årets resultat		1 535 977	1 781 874
		<u>- 745 345</u>	<u>-1 026 389</u>
<i>Summa eget kapital</i>		<u>4 124 805</u>	<u>2 588 828</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	18	53 629 004	55 703 608
		<u>53 629 004</u>	<u>55 703 608</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Nästa års amortering		870 000	780 000
Leverantörsskulder		370 985	250 045
Skatteskulder		19 003	11 499
Medlemmarnas reparationsfond		172 278	154 522
Övriga skulder, kortfristiga		35 953	32 408
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	928 958	911 086
		<u>2 397 177</u>	<u>2 139 560</u>
<i>Summa skulder</i>		<u>56 026 181</u>	<u>57 843 168</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>60 150 986</u>	<u>60 431 996</u>
<i>Ställda säkerheter</i>			
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		66 498 000	66 498 000
<i>Ansvarsförbindelser</i>			
		Inga	Inga

HP

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp ränteintäkter, utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt vinster på inlösta och därefter sålda bostadsrätter.

Inkomstskatten uppgår till 26,3 % på skattepliktig inkomst.

Outnyttjade underskott från tidigare år får utnyttjas. Föreningens underskottsavdrag har per balansdagen beräknats till 44 129 826 kr, vilket innebär att det inte utgår någon inkomstskatt. Uppskjuten skattefordran redovisas inte på underskottsavdraget.

Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1,25%
Standardförbättringar och markanläggningar	1,25%
Inventarier	20,00%

Belopp i kr om inget annat anges.

2010-12-31 **2009-12-31**

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	7 864 359	7 864 247
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfond	- 27 407	- 27 407
Hyor, garage	189 210	189 255
Hyor, p-platser	59 303	59 127
	<hr/>	<hr/>
	8 085 465	8 085 223

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 6 879	0
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 518	- 953
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 1 355	- 1 731
	<hr/>	<hr/>
	- 8 751	- 2 683

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Tvättstugeavgifter	35 427	37 119
Solarieavgifter	7 684	10 758
Uthyrning gemensamhetslokal	15 875	9 125
Övriga ersättningar	2 160	5 467
Fakturerade kostnader	14 263	3 275
Öresutjämning	226	227
Återvunna fordringar	28 048	5 669
Vinst vid avyttring av bostadsrätt	30 000	0
Övriga rörelseintäkter	12 611	9 776
	<hr/>	<hr/>
	146 294	81 417

	2010-12-31	2009-12-31
Not 4 Reparationer		
Material solarie + gym	18 947	0
Bostäder	0	3 375
Lokaler	0	5 471
Tvättstugor	8 861	1 166
Golv	4 686	0
Vatten/Avlopp	7 050	2 232
Värme	0	858
Ventilation	10 900	31 784
Låssystem	5 689	4 038
Huskropp; fasader	4 860	21 930
Gårdar och grönanläggningar	2 690	16 106
Garage och parkeringsplatser	0	1 500
	<hr/> 63 682	<hr/> 88 459
Not 5 Planerat underhåll		
Värme	181 250	0
Låssystem	44 295	0
Huskroppar; fasader	19 522	22 089
Lekplats	0	158 278
	<hr/> 245 067	<hr/> 180 367
Not 6 Driftskostnader		
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2010)	254 325	252 300
Fastighetsförsäkring	56 914	56 202
Arvode förvaltning; ekonomisk + underhållsplanering	201 315	207 605
Kabel-TV	38 981	42 106
Juridiska kostnader	28 425	4 170
Revisionsarvode, externt	13 188	12 875
Övriga förvaltningskostnader	21 706	25 981
Fastighetsskötsel	467 160	457 992
Systematiskt brandskyddsarbete	750	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 6 300	- 5 000
Obligatoriska besiktningar	1 994	48 125
Statuskontroll	37 500	77 500
Ersättningar till hyresgäster	0	894
Förbrukningsmateriel	8 670	7 979
Vatten	605 501	560 541
El	233 092	230 352
Uppvärmning	1 130 190	1 035 312
Sophantering	188 795	179 289
	<hr/> 3 282 206	<hr/> 3 194 223

2010-12-31 2009-12-31

Not 7 Övriga kostnader

Fritidsmedel	2 987	731
Telefon	3 628	4 050
Konstaterade förluster hyror/avgifter	7	0
Mäklararvode	15 000	0
Konsultarvode	9 030	7 224
	<hr/>	<hr/>
	30 652	12 005

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	52 200	54 050
Ersättning förlorad arbetsförtjänst	5 400	2 800
Arvode valberedning	4 000	6 000
Ersättning resekostnader	1 426	799
Föreningsvald revisor	850	850
Utbildning, förtroendevalda	16 520	7 971
Summa	<hr/>	<hr/>
	80 396	72 470
Sociala kostnader	18 216	18 616
	<hr/>	<hr/>
	98 612	91 086

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	561 000	449 150
Avskrivning om- och tillbyggnader	277 000	177 328
Maskiner och inventarier	13 350	18 700
	<hr/>	<hr/>
	851 350	645 178

Not 10 Ränteintäkter

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 151	1 934
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	33 367	38 041
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	13 461	6 141
	<hr/>	<hr/>
	47 980	46 116

Not 11 Räntekostnader

Räntekostnader, fastighetslån	1 905 203	1 964 790
Övriga finansiella kostnader	46 199	44 721
	<hr/>	<hr/>
	1 951 402	2 009 511

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början		
Byggnader	44 915 000	44 915 000
Standardförbättringar	22 166 006	22 166 006
	<hr/>	<hr/>
	67 081 006	67 081 006

Årets anskaffningar

	<hr/>	<hr/>
	0	0
	<hr/>	<hr/>
Summa anskaffningsvärden	67 081 006	67 081 006

2010-12-31 2009-12-31

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader

-4 322 585 -3 873 435

Standardförbättringar

-4 630 035 -4 452 707

-8 952 620 -8 326 142

Årets avskrivning byggnader

- 561 000 - 449 150

Årets avskrivning standardförbättringar

- 277 000 - 177 328

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-9 790 620 -8 952 620

Ackumulerade upp- och nedskrivningar

Årets nedskrivningar

-3 553 921 -3 553 921

Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar

-3 553 921 -3 553 921

Restvärde enligt plan vid årets slut

53 736 465 54 574 465

Taxeringsvärden

bostäder; småhus

17 370 000 17 370 000

bostäder; hyreshus

19 549 000 17 828 000

lokaler

664 000 602 000

Totalt taxeringsvärde

37 583 000 35 800 000

varav byggnader

29 554 000 26 890 000

Not 13 Maskiner och inventarier

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Inventarier och verktyg

275 245 298 328

275 245 298 328

Årets anskaffningar

0 0

Utrangeringar

- 23 083

0 - 23 083

Summa anskaffningsvärden

275 245 275 245

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Inventarier och verktyg

- 249 045 - 230 345

- 249 045 - 230 345

Årets utrangeringar

0 0

Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg

- 13 350 - 18 700

- 13 350 - 18 700

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 262 395 - 249 045

Restvärde enligt plan vid årets slut

12 850 26 201

HP

2010-12-31 2009-12-31

Not 14 Långfristiga fordringar

20 kapitalbevis a 500 kr i Intresseföreningen

10 000	10 000
10 000	10 000

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift

38 981	38 981
--------	--------

Förutbetald tomträttsavgäld

65 100	63 075
--------	--------

Förutbetald fastighetsskötsel

39 708	38 930
--------	--------

Upplupna ränteintäkter

6 279	612
-------	-----

Fastighetsförsäkring

14 393	13 734
--------	--------

164 461	155 332
---------	---------

Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen

5 150 000	4 400 000
-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta Slutdatum
30 dagar	100 000	1,50 2011-01-29
30 dagar	100 000	1,50 2011-01-29
30 dagar	100 000	1,50 2011-01-25
90 dagar	1 000 000	1,40 2011-02-18
90 dagar	1 000 000	1,40 2011-02-18
90 dagar	1 450 000	1,60 2011-03-13
90 dagar	1 400 000	1,60 2011-03-13

Not 17 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Insatser</i>			
	<i>och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	1 721 101	1 894 116	-2 808 263	1 781 874
Disposition enl årsstämmobeslut		0	1 781 874	-1 781 874
Förändring av underhållsfond			-1 254 933	
Avsättning till underhållsfond		1 500 000		
Uttag ur underhållsfond		- 245 067		
Årets resultat				1 535 977
Vid årets slut	1 721 101	3 149 049	-2 281 322	1 535 977

Not 18 Fastighetslån

Fastighetslån

54 499 004	56 483 608
------------	------------

Avgår nästa års amortering

- 870 000	- 780 000
-----------	-----------

Skuld vid årets slut

53 629 004	55 703 608
-------------------	-------------------

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,52%

				2010-12-31	2009-12-31
Låneinstitut	Ränta Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	2,52	2 314 476		1 314 476	1 000 000
SBAB	3,17 2012-11-05		10 242 244		10 242 244
SBAB	3,51 2013-11-08		10 242 244		10 242 244
SBAB	4,90 2011-10-12	9 634 172		16 468	9 617 704
SWEDBANK	3,01 2012-04-25	19 784 487		600 000	19 184 487
SWEDBANK	3,27 2010-11-25	20 484 488	-20 484 488		
SWEDBANK	3,31 2013-06-25	4 265 985		53 660	4 212 325
		56 483 608		1 984 604	54 499 004


Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter		0	1 256
Upplupna räntekostnader		133 802	117 258
Upplupna elkostnader		20 910	21 689
Upplupna vattenavgifter		48 892	41 426
Upplupna värmekostnader		145 989	139 873
Upplupna kostnader för renhållning		0	4 800
Upplupna kostnader för administration		46 199	44 721
Upplupna styrelsearvoden		2 000	6 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 980	0
Förutbetalda hyror och avgifter		529 186	534 063
		928 958	911 086

Kalmar den / 2011


Anita Gidö


Jerker Nilsson



Linda Edberg

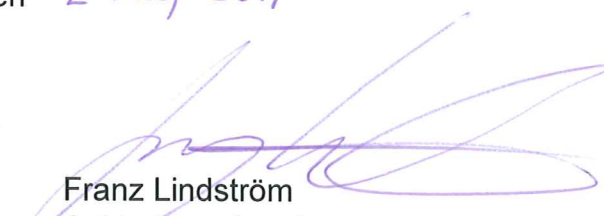

Charlotte Olsson


Jessica Pettersson


Jonas Persson

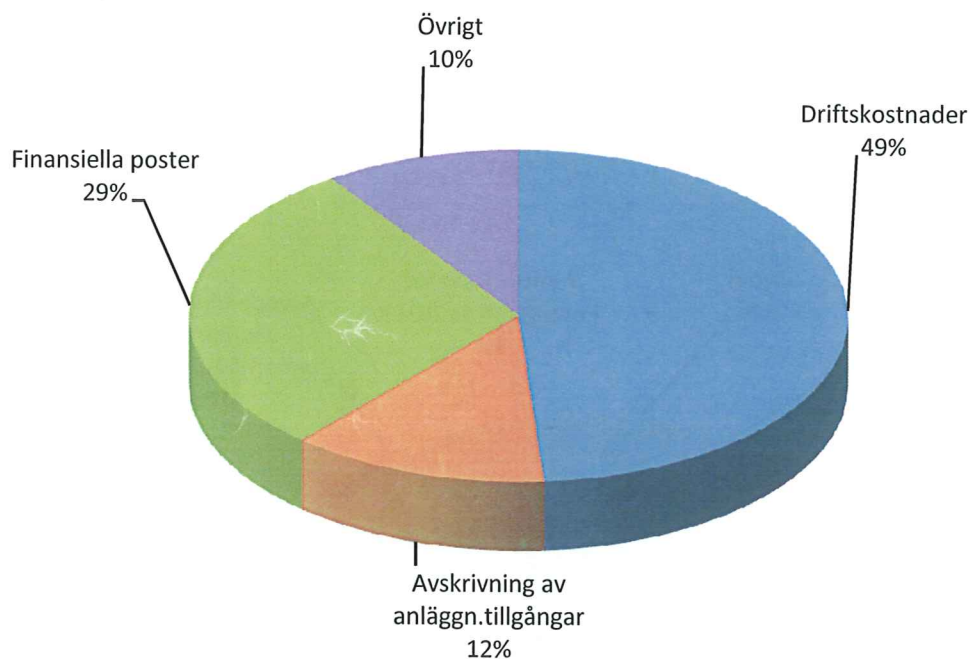
Vår revisionsberättelse har lämnats den 2 maj 2011


Anna Mokvist


Franz Lindström
Auktoriserad revisor
Ernst & Young

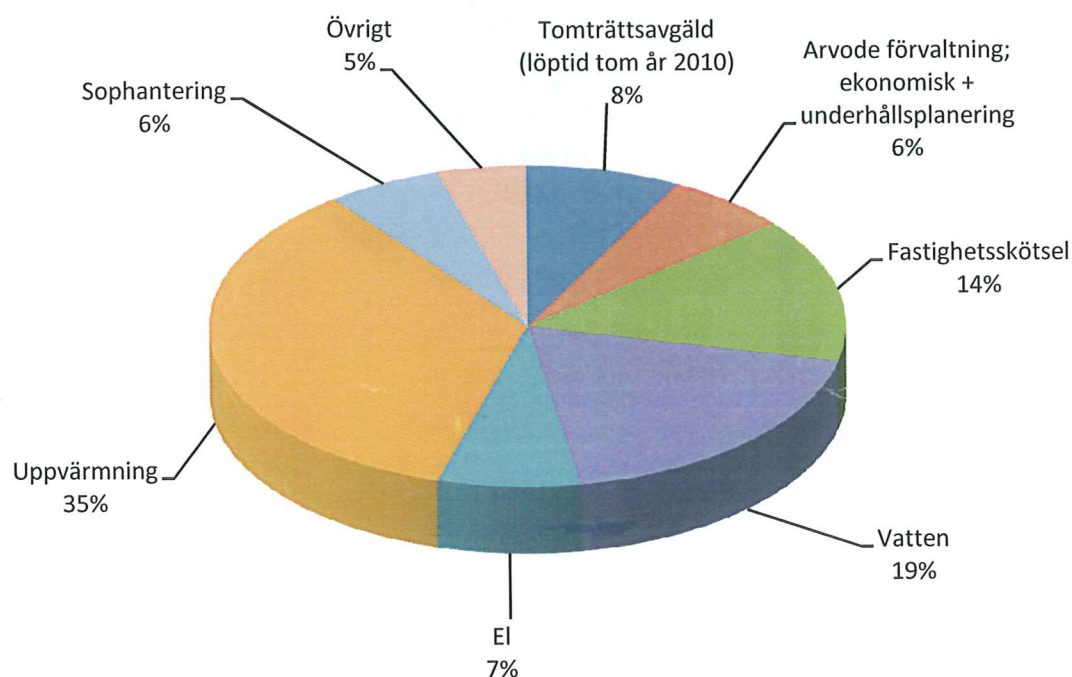
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2010	2009
Reparationer	63 682	88 459
Planerat underhåll	245 067	180 367
Fastighetsavgift/skatt	213 199	207 769
Driftskostnader	3 282 206	3 194 223
Övriga kostnader	30 652	12 005
Personalkostnader	98 612	91 086
Avskrivning av anläggningstillgångar	851 350	645 178
Finansiella poster	1 951 402	2 009 511
Summa kostnader	6 736 170	6 428 598



Driftskostnadsfördelning

	2010	2009
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2010)	254 325	252 300
Fastighetsförsäkring	56 914	56 202
Arvode förvaltning; ekonomisk + underhållsplanering	201 315	207 605
Kabel-TV	38 981	42 106
Juridiska kostnader	28 425	4 170
Revisionsarvode, externt	13 188	12 875
Övriga förvaltningskostnader	21 706	25 981
Fastighetsskötsel	467 160	457 992
Systematiskt brandskyddsarbete	750	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 6 300	- 5 000
Obligatoriska besiktningar	1 994	48 125
Statuskontroll	37 500	77 500
Ersättningar till hyresgäster	0	894
Förbrukningsmateriel	8 670	7 979
Vatten	605 501	560 541
El	233 092	230 352
Uppvärmning	1 130 190	1 035 312
Sophantering	188 795	179 289
Summa driftskostnader	3 282 206	3 194 223



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

2010

2009

BOA (kvm):

10811	10811
Kr / kvm	Kr / kvm

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2010)	23,52	23,34
Fastighetsförsäkring	5,26	5,20
Arvode förvaltning; ekonomisk + underhållsplanering	18,62	19,20
Kabel-TV	3,61	3,89
Juridiska kostnader	2,63	0,39
Revisionsarvode, externt	1,22	1,19
Övriga förvaltningskostnader	2,01	2,40
Fastighetsskötsel	43,21	42,36
Systematiskt brandskyddsarbete	0,07	0,00
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-0,58	-0,46
Obligatoriska besiktningar	0,18	4,45
Statuskontroll	3,47	7,17
Ersättningar till hyresgäster	0,00	0,08
Förbrukningsmateriel	0,80	0,74
Vatten	56,01	51,85
El	21,56	21,31
Uppvärmning	104,54	95,76
Sophantering	17,46	16,58
Summa driftskostnader	303,60	295,46

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILGÅNGAR

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

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

AVSKRIVNING

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

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.

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

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond 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 avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

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.

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

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120% – 150%.

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. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

RÄNTEBIDRAG

Bidrag från Boverket som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för bl.a. fastighetsfinansiering.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 5% och uppåt.

STÄLLDA SÄKERHETER

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

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

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 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.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening

Kalmarhus nr 23

Org.nr 716404-3379

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens Bostadsrättsförening Kalmarhus nr 23 för år 2010-01-01 – 2010-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsd i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp, och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Kalmar den 2 maj 2011

Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Anna Mokvist
Föreningsvald revisor





Årsredovisningen är upprättad av Riksbyggens Brf Kalmarhus nr 23 styrelse i samarbete med Riksbyggen.

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med fastighetsekonomi och finansiering, fastighetsdrift, fastighetskötsel samt fastighetsutveckling.

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

Riksbyggen
Tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se