

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Kalmarhus nr 23 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter från 2011-10-18</u>		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m. årsstämman</u>
Robert Olofsson	Ordförande	Stämman	2013
Kent Lindholm	Sekreterare	Stämman	2013
Margareta Krause	Ledamot	Stämman	2012
Muamer Avdic	Ledamot	Stämman	2013
Natanael Johansson	Ledamot	Stämman	2012
Jerker Nilsson	Ledamot RB	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Ana Lindgren	Stämman	2013
Miriam Darwiche	Stämman	2012
Sarya Fakhani	Stämman	2012
Gunvor Gustafsson	Riksbyggen	

Under tiden 2011-05-26 t o m 2011-10-18 utgjordes styrelsen av

Ordinarie ledamöter

Linda Edberg
Robert Olofsson
Charlotte Olsson
Jessica Pettersson
Linus Waller
Jerker Nilsson

Styrelsesuppleanter

Ingela Andersson
Miriam Darwiche
Sarya Fakhani
Gunvor Gustafsson

I tur att avgå är ledamöterna Margareta Krause och Natanael Johansson samt suppleanterna Miriam Darwiche och Sarya Fakhani.

Ordinarie revisorer

Sven-Arne Engdahl	Avgått 2011	Stämman
Franz Lindström	Auktoriserad revisör Ernst & Young	Stämman

Revisorssuppleanter

Nasim Malik	Stämman
-------------	---------

Valberedning

Sven-Arne Engdahl	Avgått 2011	Stämman
Birgit Selenhag	Avgått 2011	Stämman

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, 394 71 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	71	66

Total bostadsarea: 10 811 kvm

Total lokalarea, garage: 1 050 kvm

Årets taxeringsvärde 37 583 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 37 583 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade 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 50 tkr och planerat underhåll för 1 079 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Tidigare utfört underhåll

Åren 1991-93 genomfördes sanering av flytspackel. 2004-08 renoverades samtliga fönster, då även ytterdörrarna byttes ut. En stor gemensam lekplats anlades 2010.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på ca 7 800 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 780 tkr (64,75 kr/kvm). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 500 tkr. För år 2012 är avsättningen 1 000 tkr.

Under perioden finns upptaget lagning front balkongplattor, byte vindskivor, byte stup- och hängrännor samt takplåt. Omläggning asfalt och byte av tvättmaskiner finns också med i planeringen.

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

Miljö

Under år 2009 upprättades energideklaration då även statuskontroll genomfördes av samtliga lägenheter.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 26 maj 2011 (samt en extra stämma den 18 oktober 2011). Styrelserna har hållit 17 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 124 (den 2011-12-31)

Ekonomi

Årets resultat visar överskott med 808 298,40 kr innan fondförändring, vilket är sämre än föregående år p.g.a. underhållskostnaderna. Driftkostnaderna i föreningen har ökat marginellt (se diagram 1) jämfört med föregående år. Räntekostnaderna har minskat (se diagram 1) på grund av omsatt lån.

I förhållande till budget kan nämnas följande avvikelser: lägre fjärrvärmekostnad, högre vattenkostnad, lägre räntekostnader och högre ränteintäkter. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning beroende på minskad avsättning till underhållsfonden samt lägre räntekostnader.

Föreningens likviditet har under året försämrats p.g.a underhållskostnaderna. Föreningens soliditet har under året förbättrats p.g.a ökad behållning i underhållsfonden.

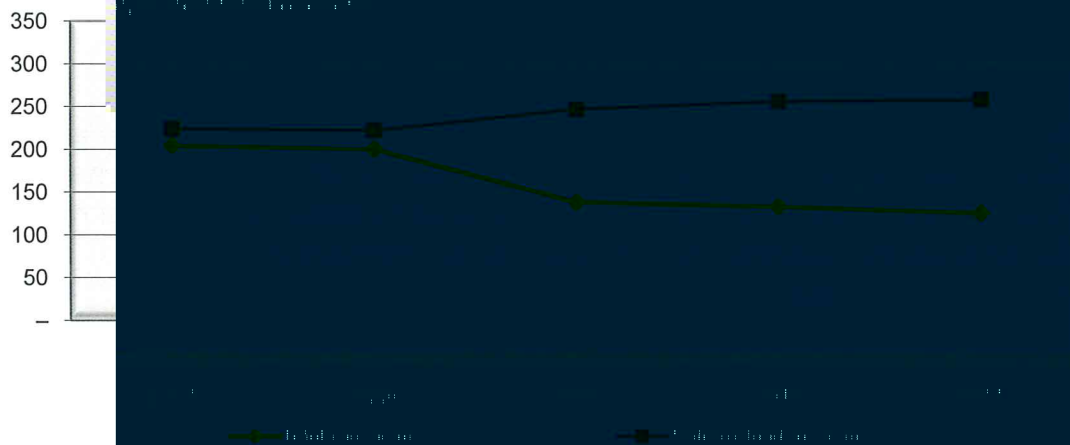
Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt Riksbyggens normalstadgar men även för Brf Kalmarhus nr 23, är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

Resultat och st

	2017	2018	2019	2020	2021
Rörelsens intäkter	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000
Årets resultat	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000
Balansomslutning	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000
Soliditet %	100	100	100	100	100
Likviditet %	100	100	100	100	100
Avgifts- och hyresnivå	100	100	100	100	100
Årsavgiftsnivå för driftkostnad	100	100	100	100	100
Driftkostnad, kr / kvm	100	100	100	100	100
Ränta, kr / kvm	100	100	100	100	100
Underhållsfond	100	100	100	100	100
Lån, kr / kvm	100	100	100	100	100
Genomsnittsränta	100	100	100	100	100

Årsavgiftsnivå
Driftkostnad kr / kvm
(=bostadsareal)

Kostnadsutveckling



Årsavgifter

Föreningen förändrar inte årsavgiften till 1 %. Efter att ha tagit hänsyn till förändringarna i driftkostnaderna förändras årsavgiften inte.

Överlåtelser och

Under verksamhetsåret har föreningen inte haft några överlåtelser. Föreningens samfund har inte heller varit föremål för någon överlåtelse.