
Årsredovisning

BRF KALMARHUS NR 23
1/1 2013 - 31/12 2013
Org nr 716404-3379

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



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 teck-

nats 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 folkörelseföretag 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.

KALLELSE

Medlemmarna i Riksbyggens Bostadsrättsförening Kalmarhus nr 23 kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 18 juni 2014, kl 18.00.

Lokal: Kvarterlokalen.

Dagordning enligt stadgarna och nedanstående uppställning.

Kaffe serveras efter stämman.

Styrelsen

Dagordning

vid ordinarie stämma med Riksbyggens Bostadsrättsförening Kalmarhus nr 23 den 18 juni 2014.

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

20) av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.

21) stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF KALMARHUS NR 23
för härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Ordinarie ledamöter			
Robert Olofsson	Ordförande	Stämman	2015
Kent Lindholm	Sekreterare	Stämman	2015
Margareta Krause	Ledamot	Stämman	2014
Rouwaida Said	Ledamot	Stämman	2014
Jerker Nilsson	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Ana Lindgren		Stämman	2015
Lars-Erik Karlsson		Stämman	2014
Sarya Fakhani		Stämman	2014
Gunvor Gustafsson		Riksbyggen	

I tur att avgå är ledamöterna Margareta Krause och Rouwaida Said samt suppleanterna Lars-Erik Karlsson och Sarya Fakhani.

Ordinarie revisorer

Ingela Andersson	Revisor	Stämman
Franz Lindström	Auktoriserad revisor Ernst & Young	Stämman

Revisorssuppleanter

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

Valberedning

Gunilla Tullare (sammanställande)		Stämman
Ingela Andersson		Stämman

Studieorganisatör

Sarya Fakhani	Studieansvarig	Styrelsen
---------------	----------------	-----------

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Löten 1 i Kalmar kommun. På fastigheten finns 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:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
10	22	32	30	50

Dessutom tillkommer:

P-platser	Garage
71	70

Total bostadsarea: 10 811 kvm

Total lokalarea: 1 050 kvm

Årets taxeringsvärde 42 687 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 40 103 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas gemensamt 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 98 tkr och planerat underhåll för 1 218 tkr.

Kostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 7 758 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 776 tkr (70 kr/kvm). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 91 kr/kvm.

Föreningen har utfört eller planerar att utföra nedanstående underhåll.

Utfört underhåll	År
Flyspackelsanering	1991-1993
Fönsterrenovering	2004-2008
Byte ytterdörrar	2004-2008
Byte garageportar	2011
Byte fjärrvärmecentraler	2011
Nya stensättn & planteringar	2012
Balkonger	2013

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte tvättmaskiner	2015	Ej beslutat
Byte vindskivor	2016	"
Byte takfläktar	2016	"
Omläggning asfalt	2017	"
Byte hängrännor	2018	"

Styrelsen beräknar att ovan underhållsåtgärder i sin helhet ska täckas av fonderade medel.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

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 har under året hållit ordinarie årsstämma den 13 juni 2013). Styrelsen har hållit 13 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 159 (2013-12-31)

Ekonomi

Årets resultat är lägre än förra året beroende på att underhållskostnaderna är betydligt högre.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år mycket beroende på att kostnaden för förbrukningsmaterial var nästan 90 000 kronor mer år 2013 än 2012., Räntekostnaderna har minskat pga omsatta lån och amortering.

Årets resultat jämfört med budget har minskat pga att kostnaden för fastighetsskötsel samt personalkostnaderna har ökat.

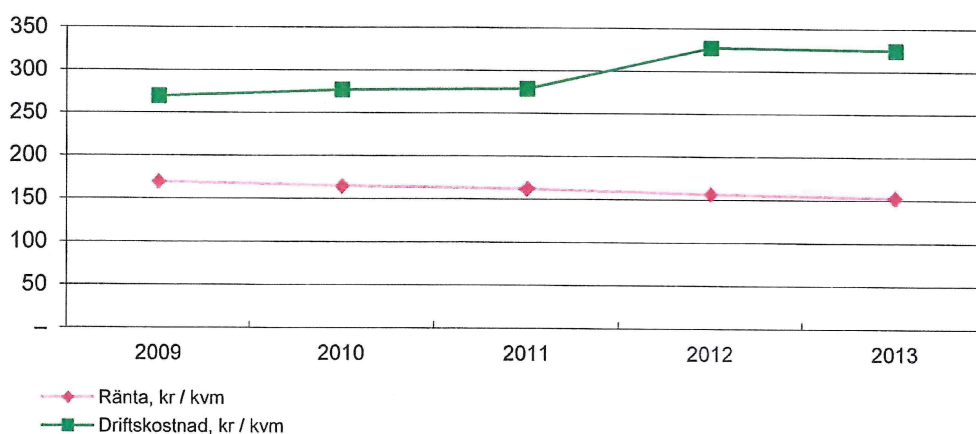
Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året minskat med 8 procentenheter.

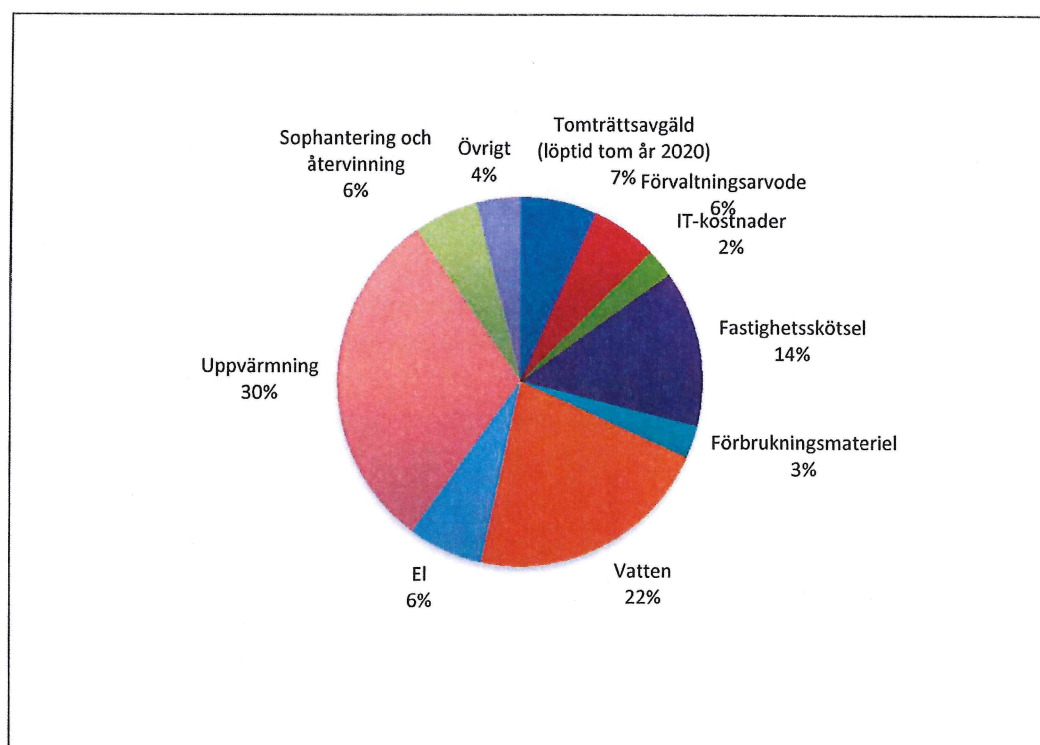
Sedan räkenskapsårets utgång har styrelsen beslutat att köpa marken från Kalmar Kommun för 4 650 000. Detta kommer att finansieras med ett banklån på 2 000 000, resterande 2 650 000 kommer tas från föreningens likvida medel. I dagens ränteläge kommer detta minska föreningens kostnader med ca 200 000 kronor per år. Dock kommer föreningen gå miste om ca 50 000 kronor i ränteintäkter per år så man tjänar ungefär 150 000 kronor per år på markköpet.

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt Brf Kalmarhus nr 23's stadgar (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.

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Driftskostnadsfördelning	2013	2012
Tomrättsavgäld (löptid tom år 2020)	260 400	260 400
Företagsförsäkring	55 165	50 220
Förvaltningsarvode	226 897	208 240
Kabel-TV	21 236	38 512
IT-kostnader	98 003	20 425
Juridiska kostnader	32 733	39 412
Arvode, yrkesrevisorer	14 250	13 875
Övriga förvaltningskostnader	21 272	24 185
Fastighetsskötsel	528 394	696 347
Systematiskt brandskyddsarbete	6 136	5 363
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 3 800	- 5 400
Obligatoriska besiktningar	0	45 244
Snö- och halkbekämpning	1 959	3 252
Förbrukningsmateriel	108 265	70 221
Vatten	836 326	784 099
El	256 571	246 896
Uppvärmning	1 166 509	1 156 039
Sophantering och återvinning	220 150	223 862
Summa driftkostnader	3 850 465	3 881 193



Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	8 303	8 245	8 245	8 223	8 164
Årets resultat	- 220	896	808	1 535	1 782
Resultat efter fondförändringar	- 2	121	389	280	912
Balansomslutning	56 812	58 018	59 180	60 151	60 432
Soliditet %	10%	10%	8%	7%	4%
Likviditet %	249%	257%	245%	266%	272%
Avgifts- och hyresbortfall %	0,12%	0,02%	0,01%	0,11%	0,03%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	742	735	735	727	727
Driftskostnad, kr / kvm	325	327	279	277	269
Ränta, kr / kvm	152	156	162	165	169
Underhållsfond, kr / kvm	348	366	301	265	160
Lån, kr / kvm	4 197	4 274	3 833	3 999	4 174
Genomsnittsränta %	3,38%	3,46%	3,46%	3,52%	3,45%

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.
Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga bostadsarea + lokalarea som beräkningsgrund.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2013 då avgifterna höjdes med 1 %.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.
Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 743 kr/kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 27 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 21 st).

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Kent Eriksson Fast service	Fastighetsservice
Tele 2 Vision	Kabel-TV (upphörde 130531)
Telia	Kabel-TV (fr. o m 130601)
Anticimex	Skadedjur och Brandskydd
Riksbyggen	Samordnad låneupph. & försäkring

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat fr föreg år	-236 522
Årets resultat före fondförändring	-220 442
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 218 377
Summa underskott	-238 587

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	0
Att balansera i ny räkning	-238 587

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	8 258 222	8 179 748
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 9 725	- 1 775
Övriga förvaltningsintäkter	3	54 336	67 052
		<u>8 302 833</u>	<u>8 245 025</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 98 291	- 112 614
Planerat underhåll	5	-1 218 377	- 224 970
Fastighetsavgift/skatt		- 226 954	- 235 203
Driftkostnader	6	-3 850 465	-3 881 193
Övriga kostnader	7	- 17 580	- 99 499
Personalkostnader	8	- 275 303	- 76 171
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-1 136 953	-1 011 781
		<u>-6 823 923</u>	<u>-5 641 431</u>
Rörelseresultat		1 478 910	2 603 594
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		820	1 000
Ränteutäkter och liknande poster	10	105 448	143 875
Räntekostnader och liknande poster	11	-1 805 621	-1 852 135
		<u>-1 699 353</u>	<u>-1 707 260</u>
Resultat efter finansiella poster		- 220 442	896 334
Årets resultat		- 220 442	896 334
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-1 000 000	-1 000 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 218 377	224 970
Resultat efter fondförändring		- 2 065	121 304

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	50 712 472	51 824 196
Inventarier, verktyg och installationer	13	95 808	20 419
		<u>50 808 280</u>	<u>51 844 615</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga fordringar	14	10 000	10 000
Summa anläggningstillgångar		50 818 280	51 854 615
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		130 727	99 048
Kundfordringar	15	9 887	14 486
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	213 394	223 713
		<u>354 008</u>	<u>337 247</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	17	4 950 000	4 800 000
Kassa och bank			
Handkassa		2 000	2 000
Avräkning med Swedbank		688 091	1 024 109
		<u>690 091</u>	<u>1 026 109</u>
Summa omsättningstillgångar		5 994 099	6 163 356
SUMMA TILLGÅNGAR		56 812 379	58 017 971

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Bundet eget kapital			
Insatser		1 721 101	1 721 101
Underhållsfond		4 126 481	4 344 858
		<u>5 847 582</u>	<u>6 065 959</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 18 145	-1 132 856
Årets resultat		- 220 443	896 334
		<u>- 238 588</u>	<u>- 236 522</u>
Summa eget kapital		5 608 994	5 829 437
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	19	48 798 860	49 790 544
		<u>48 798 860</u>	<u>49 790 544</u>
Kortfristiga skulder			
Nästa års amortering	19	978 632	903 105
Leverantörsskulder		223 580	214 991
Skatteskulder		7 451	17 113
Medlemmarnas reparationsfonder		180 951	179 073
Övriga kortfristiga skulder		9 990	111 740
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 003 922	971 968
		<u>2 404 525</u>	<u>2 397 990</u>
Summa skulder		51 203 385	52 188 534
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 812 379	58 017 971
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		66 498 000	66 498 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

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. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 44 427 110 kr.

”Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av”

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 074 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler

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.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Slutår
Byggnader	Rak	2061
Standardförbättringar	Rak	2055
Inventarier	Rak	2018

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-12-31 2012-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	8 022 403	7 943 004
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfond	- 27 407	- 27 407
Hyror, garage	206 000	204 750
Hyror, p-platser	57 225	59 400
	<u>8 258 222</u>	<u>8 179 748</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 5 750	- 500
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 3 975	- 1 275
	<u>- 9 725</u>	<u>- 1 775</u>

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Lokalintäkter	27 338	39 566
Övriga ersättningar	–	4 093
Fakturerade kostnader	2 900	3 300
Öresutjämning	293	394
Återvunna fordringar	5 423	3 135
Inkassointäkter	16 932	16 564
Övriga rörelseintäkter	1 450	–
	<u>54 336</u>	<u>67 052</u>

Not 4 Reparationer

Bostäder	–	3 625
Vattenskador	2 275	2 210
Lokaler	14 776	26 155
Tvättstugor	17 602	6 258
Gemensamma utrymmen	708	–
Värme	–	1 338
Ventilation	1 438	4 773
Elinstallationer	10 310	813
Låssystem	9 924	22 467
Huskropp	18 673	7 255
Gårdar och grönanläggningar	21 465	36 197
Garage och parkeringsplatser	1 120	1 524
	<u>98 291</u>	<u>112 614</u>

Not 5 Planerat underhåll

Bostäder	175 000	–
Lokaler, gemensamma utrymmen	4 886	–
Tvättstugor	166 729	18 375
Sopnedkast	18 760	–
Värme	–	37 500
Ventilation	55 274	–
Elinstallationer	297 725	–
Tele/TV/Porttelefon	–	9 676
Övrigt	80 628	13 125
Huskroppar; bl a balkonger	419 375	–
Gårdar och grönanläggningar	–	146 294
	<u>1 218 377</u>	<u>224 970</u>

Not 6 Driftkostnader

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2020)	260 400	260 400
Företagsförsäkring	55 165	50 220
Förvaltningsarvode	226 897	208 240
Kabel-TV	21 236	38 512
IT-kostnader	98 003	20 425
Juridiska kostnader	32 733	39 412
Arvode, yrkesrevisorer	14 250	13 875
Övriga förvaltningskostnader	21 272	24 185
Fastighetsskötsel	528 394	696 347
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 3 800	- 5 400
Systematiskt brandskyddsarbete	6 136	5 363
Obligatoriska besiktningar	–	45 244
Snö- och halkbekämpning	1 959	3 252
Förbrukningsmateriel	108 265	70 221
Vatten	836 326	784 099
El	256 571	246 896
Uppvärmning	1 166 509	1 156 039
Sophantering och återvinning	220 150	223 862
	<u>3 850 465</u>	<u>3 881 193</u>

Not 7 Övriga kostnader

Fritidsmedel	3 709	9 809
Lokalkostnader	295	13 496
Kontorsmateriel	2 908	4 139
Telefon och porto	3 164	5 263
Konstaterade förluster hyror/avgifter	3	19 542
Serviceavgifter	7 500	–
Bankkostnader	–	2 250
Advokat och rättegångskostnader	–	45 000
	<u>17 580</u>	<u>99 499</u>

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare	101 527	–
Styrelsearvode	103 800	52 400
Övriga ersättningar till förtroendevalda	8 024	–
Arvode vicevärd	–	6 525

	2013-12-31	2012-12-31
Föreningsvald revisor	850	850
Summa	214 201	59 775
Sociala kostnader	61 102	16 396
	275 303	76 171

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	723 819	674 186
Avskrivning om- och tillbyggnader	387 905	332 490
Inventarier, verktyg och installationer	25 229	5 105
	1 136 953	1 011 781

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	958	1 073
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	103 498	137 075
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	993	5 727
	105 448	143 875

Not 11 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	1 759 852	1 799 424
Övriga räntekostnader	783	539
Övriga finansiella kostnader	44 986	52 172
	1 805 621	1 852 135

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	44 915 000	44 915 000
Standardförbättringar	22 166 006	22 166 006
	67 081 006	67 081 006
Summa anskaffningsvärden	67 081 006	67 081 006
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 164 123	-5 489 937
Standardförbättringar	-5 538 766	-5 206 276
	-11 702 889	-10 696 213
Årets avskrivning byggnader	- 723 819	- 674 186
Årets avskrivning standardförbättringar	- 387 905	- 332 490
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-12 814 613	-11 702 889
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		
Varav	50 712 472	51 824 196
Byggnader	34 473 137	35 196 956
Standardförbättringar	16 239 335	16 627 240

	2013-12-31	2012-12-31
Taxeringsvärden		
bostäder småhus	19 890 000	19 890 000
Bostaäder hyreshus	21 828 000	19 549 000
lokaler	969 000	664 000
Totalt taxeringsvärde	42 687 000	40 103 000
<i>Varav byggnader</i>	38 681 000	32 074 000

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	169 532	194 071
	169 532	194 071
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	100 618	25 524
	100 618	25 524
Utrangeringar		
Inventarier och verktyg	–	- 50 063
Summa anskaffningsvärden	270 150	169 532
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 149 113	- 144 008
	- 149 113	- 144 008
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 25 229	- 5 105
	- 25 229	- 5 105
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 174 342	- 149 113
Restvärde enligt plan vid årets slut	95 808	20 419

Not 14 Långfristiga fordringar

20 Garantikapitalbevis a 500 kronor i Riksbyggen Ek förening	10 000	10 000
	10 000	10 000

Not 15 Kundfordringar

Kundfordringar	9 887	14 486
	9 887	14 486

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	15 406	23 329
Förutbetalda försäkringspremier	57 926	55 165
Förutbetald kabel-tv-avgift	7 879	38 981
Övriga förutbetalda driftkostnader	67 083	41 138
Förutbetald tomträttsavgäld	65 100	65 100
	213 394	223 713

Not 17 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen				4 950 000	4 800 000
	Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum	
	90 dagar	2 700 000	2,00	2014-02-08	
	90 dagar	1 000 000	2,00	2014-02-08	
	90 dagar	1 250 000	2,00	2014-01-31	

Not 18 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
		Uppl. Avg. & Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början		1 721 101	4 344 858	-1 132 856	896 334
Disposition enl årsstämmobeslut				896 334	
Förändring underhållsfond				218 377	- 896 334
Avsättning till underhållsfond			1 000 000		
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 218 377		
Nya insatser och upplåtelseavgifter					
Årets resultat					- 220 443
Vid årets slut		1 721 101	4 126 481	- 18 145	- 220 443

Not 19 Fastighetslån

Fastighetslån		49 777 492	50 693 649
Avgår nästa års amortering		- 978 632	- 903 105
Skuld vid årets slut		48 798 860	49 790 544

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,38%

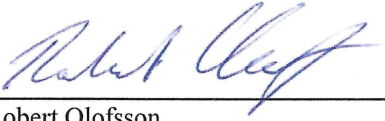
Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STATENS BOSTADS AB	2,66%	2014-11-10	10 042 244		100 000	9 942 244
STATENS BOSTADS AB	3,10%	2016-09-05	9 042 244		100 000	8 942 244
STATENS BOSTADS AB	3,19%	2017-06-15		4 811 000	40 000	4 038 085
STATENS BOSTADS AB	3,63%	2014-03-04	6 006 571		184 344	5 822 227
STATENS BOSTADS AB	3,69%	2015-08-20	9 484 338		96 100	9 388 238
STATENS BOSTADS AB	3,71%	2015-03-04	6 006 571		184 344	5 822 227
STATENS BOSTADS AB	3,84%	2016-03-04	6 006 571		184 344	5 822 227
SWEDBANK HYPOTEK	3,19%	2017-06-15	4 105 005	-4 078 085	26 920	
			50 693 544	732 915	916 052	49 777 492

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 978 632 kronor varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 1 000 000 kr årligen.

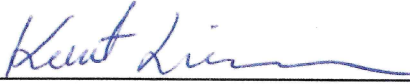
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	29 613	14 347
Upplupna räntekostnader	156 350	183 221
Upplupna elkostnader	22 296	6 955
Upplupna vattenavgifter	71 642	62 300
Upplupna värmekostnader	122 779	147 536
Upplupna kostnader för renhållning	-	401
Upplupna styrelsearvoden	103 800	52 400
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 635	10 554
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	484 807	494 254
	1 003 922	971 968

Kalmar den 12/5-19



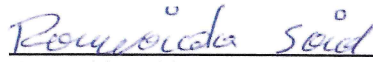
Robert Olofsson



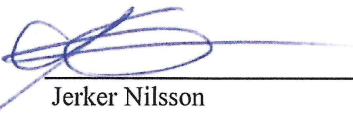
Kent Lindholm



Margareta Krause

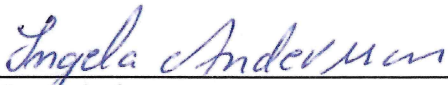


Rouwaida Said

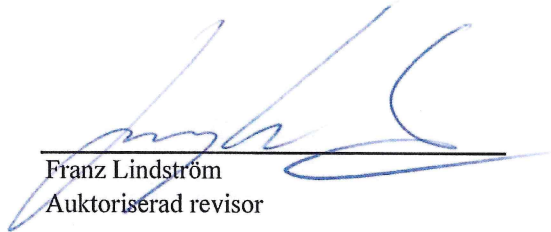


Jerker Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 maj 2019



Ingela Andersson
Revisor



Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse 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 resultat-räkningen) 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 bostadsrätts-havarnas 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 tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rättshavaren 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.

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

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. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

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 litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % 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.



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Kalmarhus nr 23, org.nr 716404-3379

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Riksbyggens Brf Kalmarhus nr 23 för år 2013-01-01 - 2013-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Auktoriserad revisor har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Förtroendevald revisor har utfört revisionen enligt god revisionsssed för förtroendevalda revisorer i Sverige.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 december 2013 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Brf Kalmarhus nr 23 för år 2013-01-01 - 2013-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig 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 de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Kalmar den 16 maj 2014

Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Ingela Andersson
Ingela Andersson
Förtroendevald revisor

BRF KALMARHUS NR 23

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för BRF KALMARHUS NR 23 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.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se