
Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

RBF Kalmarhus nr 23
Org nr: 716404-3379



Kallelse till ordinarie föreningsstämma med Riksbyggen Bostadsrättsförening Kalmarhus nr 23

Datum Tisdagen den 24 april 2018
Tid 18.30
Plats Föreningslokalen

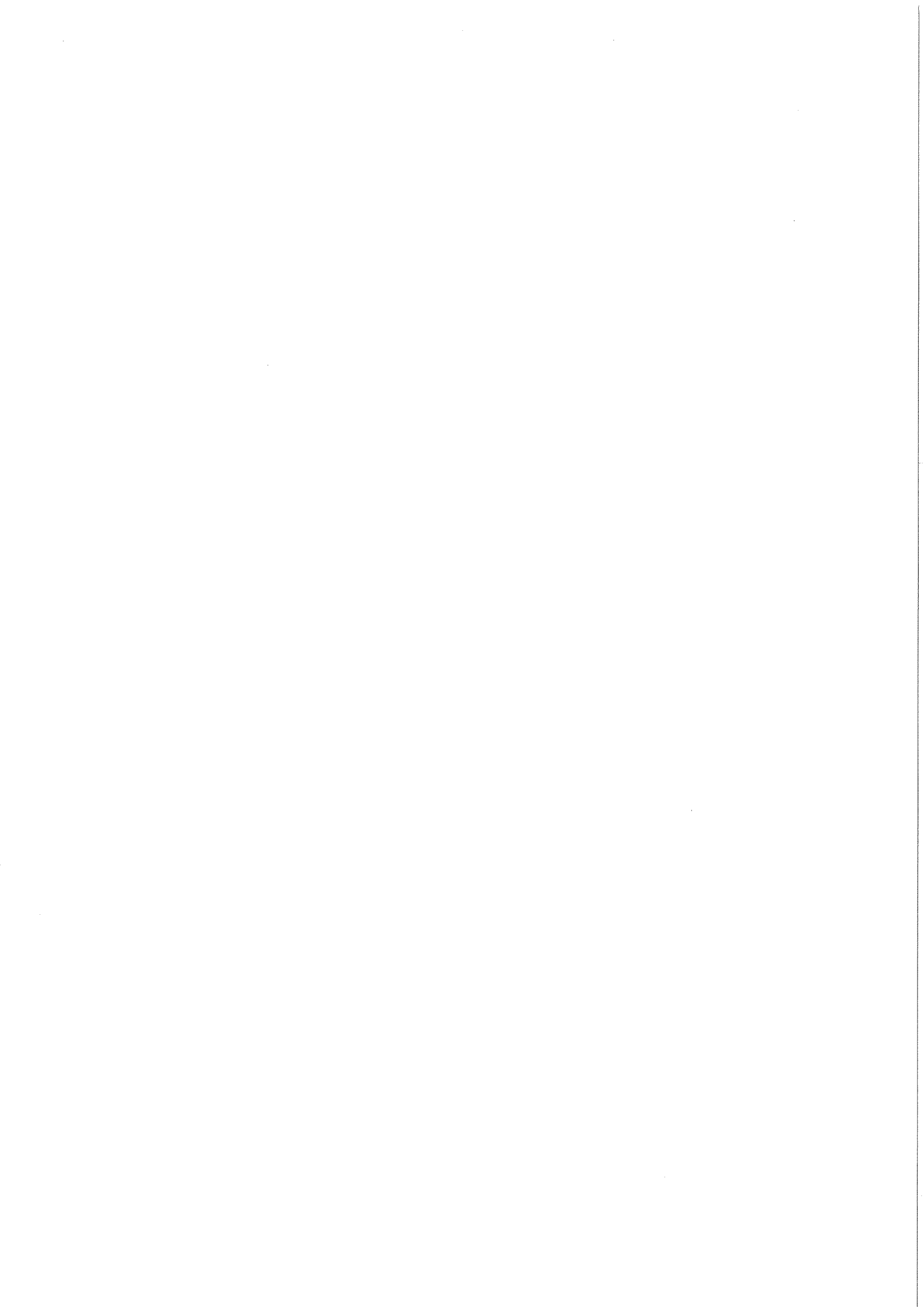
Dagordning § 59 i stadgarna

- A) Stämmans öppnande
- B) Fastställande av röstlängd
- C) Val av stämмоordförande
- D) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- E) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet
- F) Val av rösträknare
- G) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- H) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- I) Framläggande av revisorernas berättelse
- J) Beslut om fastställelse av resultaträkning och balansräkning
- K) Beslut om resultatdisposition
- L) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- M) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- N) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- O) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- P) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- Q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- R) Val av valberedning
- S) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angivits i kallelsen
1. Namnbyte av föreningen till Riksbyggen Brf Löten
- T) Stämmans avslutande

Kaffe serveras efter stämman.

Välkomna!

Styrelsen



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning	10
Balansräkning.....	11
Noter	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Kalmarhus nr 23 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2017-01-01 till 2017-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Årets resultat visar ett överskott med 1 397 tkr innan avsättning gjorts till föreningens underhållsfond och innan ianspråktagande av underhållsfondens medel skett. Resultatet efter fondförändringen ger ett överskott på 238 tkr.

Årets resultat är bättre än föregående år, vilket främst beror på minskade driftkostnader. Föreningen har under året haft mindre kostnader för reparationer, statuskontroller och personal och större kostnader för uppvärmning. Räntekostnaderna har minskat tack vare omsatta lån till bättre ränta samt löpande amortering.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 122 % till 146 %

I resultatet ingår avskrivningar med 1 225 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 622 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lötén 1 i Kalmar kommun. På fastigheten finns 17 radhus samt 8 flerbostadshus i 2 våningar, totalt 124 lägenheter. I föreningen finns även en byggnad med bland annat föreningslokal, gym och bastu. Byggnaderna är uppförda 1981-82. Fastighetens adress är Lötvägen 1-124.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
10	22	32	30	30	124

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser	Lokal
70	71	1

Total bostadsarea:	10 811 m ²
Total lokalarea:	1 050 m ²
Årets taxeringsvärde	48 556 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	48 556 000 kr

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

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Kent Eriksson Fast. Service
Kabel-TV	Telia

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 282 tkr och planerat underhåll för 540 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i november 2017 och visar på ett underhållsbehov på 18 351 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 835 tkr (170 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 700 tkr (157 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Flytspackelsanering	1991-1993
Fönsterrenovering	2005-2008
Byte ytterdörrar	2004-2008
Byte garageportar	2011
Byte fjärrvärmecentral	2011
Stensättning & plantering	2012
Installation av bokning- och passersystem	2013
Loftgångar	2013
Installation av Telia fiber	2013
Målning av staket, plank och lekplatser	2013
Byte utebelysning	2014
Renovering soprum	2014
Byte grovtvättmaskin	2014
Byte takfläktar	2016
Förråd	2016
Markytor	2016

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Förråd	540

Planerat underhåll

Beskrivning	År
Fasadkompletteringar	2019
Omläggning asfalt	2020
Värmeanläggning	2024
Takbyte	2025

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Robert Olofsson	Ordförande	Stämman	2019
Mona Emtweden	Vice ordförande	Stämman	2018
Kent Lindholm	Sekreterare	Stämman	2019
Rouwaida Said	Ledamot	Stämman	2019
Gunilla Tullare	Ledamot	Stämman	2018
Jerker Nilsson	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ana Lindgren	Stämman	2019
Eva Jespersen	Stämman	2019
Saraya Fakhani	Stämman	2019
Kent Sabel	Stämman	2018
Samuel Olsson	Stämman	2018
Lina Dryselius	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Kommentar
Göran Lund	Föreningsvald revisor	Vald på ett år
Franz Lindström	Aukt. revisor Ernst & Young AB	Vald på ett år

Revisorssuppleanter	Kommentar
Ingela Andersson	Vald på ett år

Valberedning	Kommentar
Kent Sabel (sammankallande)	Vald på ett år
Robert Stuxberg	Vald på ett år

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen installerat IMD för vattenförbrukning till en kostnad på 885 tkr.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 157 personer.
Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

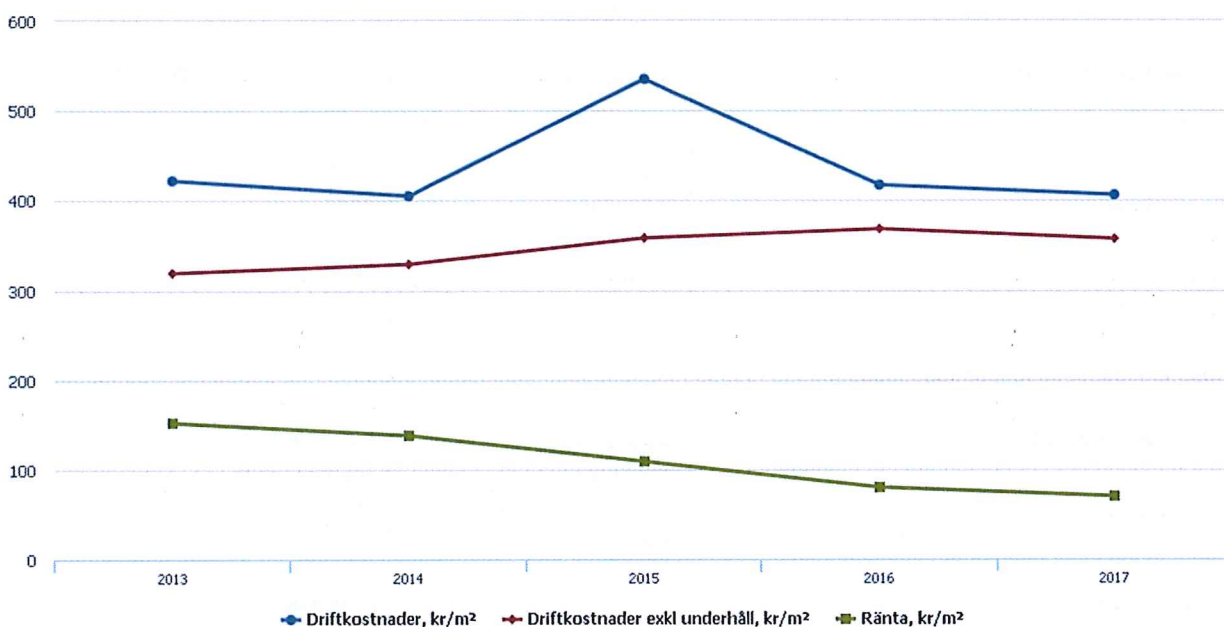
Föreningens årsavgift ändrades senast 2013-01-01 då den höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att sänka årsavgiften med 11 % från och med 2018-01-01 då vattenförbrukningen istället kommer att debiteras den enskilda medlemmen.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 742 kr/m²/år.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	8 255	8 261	8 256	8 259	8 248
Resultat efter finansiella poster	1 397	595	-1 083	169	-220
Årets resultat	1 397	595	-1 083	169	-220
Resultat exklusive avskrivningar	2 622	1 737	59	1 311	917
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	922	437	-841	511	-83
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	155	110	76	67	84
Balansomslutning	55 870	55 633	55 847	57 953	56 812
Soliditet %	12	10	8	10	10
Likviditet %	146	122	98	142	249
Avgifts- och hyresbortfall %	0,53	0,47	0,45	0,28	0,12
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	742	742	742	742	742
Driftkostnader, kr/m ²	406	417	535	405	422
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	357	368	358	329	319
Ränta, kr/m ²	70	80	109	138	152
Underhållsfond, kr/m ²	438	299	238	339	355
Lån, kr/m ²	4 243	4 019	4 190	4 190	4 114
Skuldkvot %	5,55	5,72	5,68	5,82	5,13

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 721 101			3 641 319	-666 993	595 100
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut						
Disposition enl. årsstämmobeslut					595 100	-595 100
Reservering underhållsfond				1 700 000	-1 700 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-540 420	540 420	
Nya insatser och upplåtelseavgifter						
Överföring från uppskrivningsfonden						
Årets resultat						1 397 154
Vid årets slut	1 721 101			4 800 899	-1 231 473	1 397 154

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	-71 893
Årets resultat	1 397 154
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 700 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	540 420
Summa	165 680

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	165 680
-----------------------------------	----------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01	2016-01-01
		2017-12-31	2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 255 413	8 260 932
Övriga rörelseintäkter	Not 3	136 140	68 618
Summa rörelseintäkter		8 391 552	8 329 550
Rörelsekostnader			
Driftkostnader & övriga externa kostnader	Not 4,5	-4 794 206	-5 279 959
Personalkostnader	Not 6	-230 128	-374 176
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 225 015	-1 141 631
Summa rörelsekostnader		-6 249 349	-6 795 767
Rörelseresultat		2 142 204	1 533 783
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	17 112	5 704
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	9 751	2 765
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-771 913	-947 152
Summa finansiella poster		-745 050	-938 683
Resultat efter finansiella poster		1 397 154	595 100
Årets resultat		1 397 154	595 100

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	51 046 691	52 158 415
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	801 098	29 479
Summa materiella anläggningstillgångar		51 847 789	52 187 894
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	186 000	186 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		186 000	186 000
Summa anläggningstillgångar		52 033 789	52 373 894
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	137 381	120 985
Övriga fordringar	Not 15	82 626	101 509
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	83 730	80 140
Summa kortfristiga fordringar		303 737	302 634
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	3 532 408	2 976 732
Summa kassa och bank		3 532 408	2 976 732
Summa omsättningstillgångar		3 836 146	3 279 366
Summa Tillgångar		55 869 935	55 653 260

Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	1 721 101	1 721 101	
Fond för yttre underhåll	4 800 899	3 641 319	
Summa bundet eget kapital	6 522 000	5 362 420	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-1 231 473	-666 993	
Årets resultat	1 397 154	595 100	
Summa fritt eget kapital	165 680	-71 893	
Summa eget kapital	6 687 680	5 290 527	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	46 551 832	47 670 464
Summa långfristiga skulder		46 551 832	47 670 464
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	Not 19	160 477	389 864
Skatteskulder	Not 20	23 972	27 156
Övriga skulder	Not 21	1 319 363	1 231 665
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 126 610	1 043 584
Summa kortfristiga skulder		2 630 422	2 692 269
Summa Eget kapital och Skulder		55 869 935	55 653 260

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	57
Standardförbättringar	Linjär	57
Installationer	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	8 022 574	8 022 403
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-27 407	-27 407
Hyror, garage	231 550	231 000
Hyror, p-platser	72 540	74 070
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-30 525	-28 875
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-13 320	-10 260
Summa nettoomsättning	8 255 413	8 260 932

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Tvättstuge- och solarieintäkter	91 831	39 284
Pantförskrivnings- och överlåtelseintäkter	5 824	0
Inkassointäkter	11 960	15 588
Öres- och kronutjämning	125	293
Återvunna fordringar	23 060	13 335
Övriga rörelseintäkter	3 340	119
Summa övriga rörelseintäkter	136 140	68 618

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Underhåll	-540 420	-583 006
Reparationer	-281 928	-560 442
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-242 528	-252 244
Försäkringspremier	-71 764	-63 826
Kabel- och digital-TV	-100 715	-104 402
Återbäring från Riksbyggen	5 600	4 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-6 678	-6 945
Obligatoriska besiktningar	-3 231	0
Bevakningskostnader	-7 266	0
Statuskontroll	0	-131 750
Förbrukningsinventarier	-64 944	-148 898
Vatten	-627 811	-636 232
Fastighetsel	-153 282	-150 804
Uppvärmning	-1 279 340	-1 252 917
Sophantering och återvinning	-216 675	-216 855
Förvaltningsarvode drift	-866 847	-841 877
Summa driftkostnader	-4 457 830	-4 946 197

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Förvaltningsarvode administration	-253 989	-248 092
Arvode, yrkesrevisorer	-15 375	-15 125
Övriga förvaltningskostnader	-13 827	-27 295
Inkassokostnader	-7 674	-17 050
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 720	0
Kontorsmateriel	0	-1 612
Telefon och porto	-29 816	-16 372
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-10	-26
Medlems- och föreningsavgifter	-8 190	-8 190
Bankkostnader	-775	0
Summa övriga externa kostnader	-336 376	-333 762

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Lön till kollektivanställda	-28 470	-83 719
Styrelsearvoden	-92 250	-158 900
Sammanträdesarvoden	-35 600	-28 350
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 000	-6 000
Övriga kostnadsersättningar	-4 000	-2 146
Övriga personalkostnader	-6 240	-4 200
Sociala kostnader	-61 568	-90 861
Summa personalkostnader	-230 128	-374 176

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

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-723 819	-723 819
Avskrivning Standardförbättringar	-387 905	-387 905
Avskrivning Inventarier	-24 800	-29 907
Avskrivning Installationer	-88 491	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 225 015	-1 141 631

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	17 112	5 704
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	17 112	5 704

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	9 159	1 278
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	586	1 487
Övriga ränteintäkter	6	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9 751	2 765

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-746 818	-929 055
Övriga räntekostnader	-2 080	0
Övriga finansiella kostnader	-23 015	-18 097
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-771 913	-947 152

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Byggnader	44 915 000	44 915 000
Mark	4 781 115	4 781 115
Standardförbättringar	22 166 006	22 166 006
	71 862 121	71 862 121
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	71 862 121	71 862 121

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-9 059 399	-8 335 580
Standardförbättringar	-7 090 386	-6 702 481
	- 16 149 785	- 15 038 061

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-723 819	-723 819
Årets avskrivning standardförbättringar	-387 905	-387 905
	- 1 111 724	- 1 111 724

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**- 17 261 509** **- 16 149 785****Akkumulerade upp- och nedskrivningar**

Ingående nedskrivningar	-3 553 921	-3 553 921
	- 3 553 921	- 3 553 921

Restvärde enligt plan vid årets slut**51 046 691** **52 158 415****Varav**

Byggnader	31 577 861	32 301 680
Mark	4 781 115	4 781 115
Standardförbättringar	14 687 715	15 075 620

Taxeringsvärden

Byggnader	38 172 000	38 172 000
Mark	10 384 000	10 384 000
Totalt taxeringsvärde	48 556 000	48 556 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	293 542	293 542
	293 542	293 542
Årets anskaffningar		
Installationer	884 910	0
	884 910	0
Utrangeringar		
Inventarier och verktyg	-16 856	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut		
	1 161 596	293 542
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-264 063	-234 156
Installationer	0	0
	- 264 063	- 234 156
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-24 800	-29 907
Utrangering gamla inventarier och verktyg	16 856	
Installationer	-88 491	0
	- 96 435	- 29 907
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-272 007	-264 063
Installationer	-88 491	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 360 498	- 264 063
Restvärde enligt plan vid årets slut		
	801 099	29 479
Varav		
Inventarier och verktyg	4 680	29 479
Installationer	796 419	0

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2017-12-31	2016-12-31
372 st Kapitalbevis à 500 kr i Intresseföreningen	186 000	186 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	186 000	186 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	137 381	110 075
Kundfordringar	0	-3 240
Osäkra hyres- och kundfordringar	0	35 870
Nedskrivning av kundfordringar	0	-21 720
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	137 381	120 985

Not 15 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	14 605	14 599
Andra kortfristiga fordringar	68 021	86 910
Summa övriga fordringar	82 626	101 509

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	75 352	71 764
Förutbetald kabel-tv-avgift	8 378	8 376
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	83 730	80 140

Not 17 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Handkassa	2 000	2 000
Företagskonto	2 011 759	1 000 000
Transaktionskonto	1 518 649	1 974 732
Summa kassa och bank	3 532 408	2 976 732

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

2017-12-31 2016-12-31

Inteckningslån	46 551 832	47 670 464
Långfristig skuld vid årets slut	46 551 832	47 670 464

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,40 %	2021-05-20	3 798 085,00	0,00	80 000,00	3 718 085,00
SBAB	1,79 %	2018-09-13	9 493 744,00	0,00	149 500,00	9 344 244,00
SBAB	1,53%	2019-01-17	5 269 195,00	0,00	184 344,00	5 084 851,00
SBAB	1,42%	2019-09-18	9 099 938,00	0,00	96 100,00	9 003 838,00
SBAB	1,42%	2020-02-19	5 269 195,00	0,00	184 344,00	5 084 851,00
SBAB	1,56%	2021-09-21	8 642 244,00	0,00	100 000,00	8 542 244,00
SBAB	1,85%	2021-12-09	5 269 195,00	0,00	184 344,00	5 084 851,00
SBAB	1,75%	2022-12-09	1 807 500,00	0,00	70 000,00	1 737 500,00
Summa			48 649 096,00	0,00	1 048 632,00	47 600 464,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 048 632 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den lågfristiga skulden förfaller 4 194 528 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 42 357 304 kr förfaller efter 5 år.

Not 19 Leverantörsskulder

2017-12-31 2016-12-31

Leverantörsskulder	160 477	389 864
Summa leverantörsskulder	160 477	389 864

Not 20 Skatteskulder

2017-12-31 2016-12-31

Skatteskulder	23 972	27 156
Summa skatteskulder	23 972	27 156

Not 21 Övriga skulder

2017-12-31 2016-12-31

Medlemmarnas reparationsfonder	217 136	207 903
Skuld sociala avgifter och skatter	49 067	49 214
Clearing	4 527	0
Övriga kortfristiga låneskulder	1 048 632	978 632
Summa övriga skulder	1 319 363	1 235 749

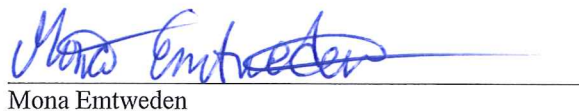
Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner	-2 610	0
Upplupna sociala avgifter	39 260	22 560
Upplupna räntekostnader	70 950	79 461
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	50 761	0
Upplupna elkostnader	15 370	14 692
Upplupna vattenavgifter	53 427	54 149
Upplupna värmekostnader	135 232	135 350
Upplupna styrelsearvoden	127 850	108 950
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	100 716	-4 084
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	535 654	628 422
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 126 610	1 039 500
Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	67 037 000	67 037 000

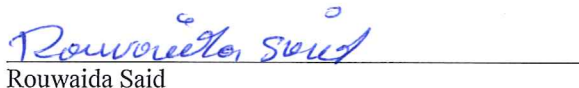
Styrelsens underskrifter

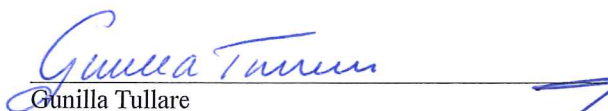
Kalmar 2018-02-20
Ort och datum

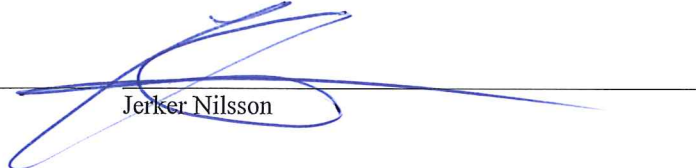

Robert Olofsson


Mona Emtweden

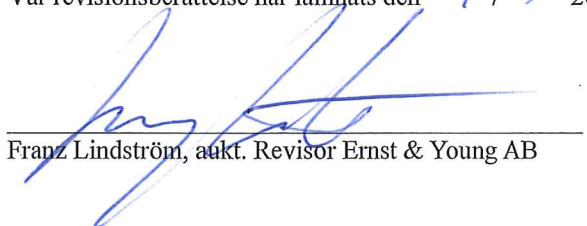

Kent Lindholm

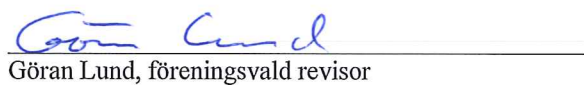

Rouwaida Said


Gunilla Tullare


Jerker Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4 / 3 2018


Franz Lindström, aukl. Revisor Ernst & Young AB


Göran Lund, föreningsvald revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Kalmarhus nr 23 för år 2017.

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 2017 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den Förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 uppger, 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

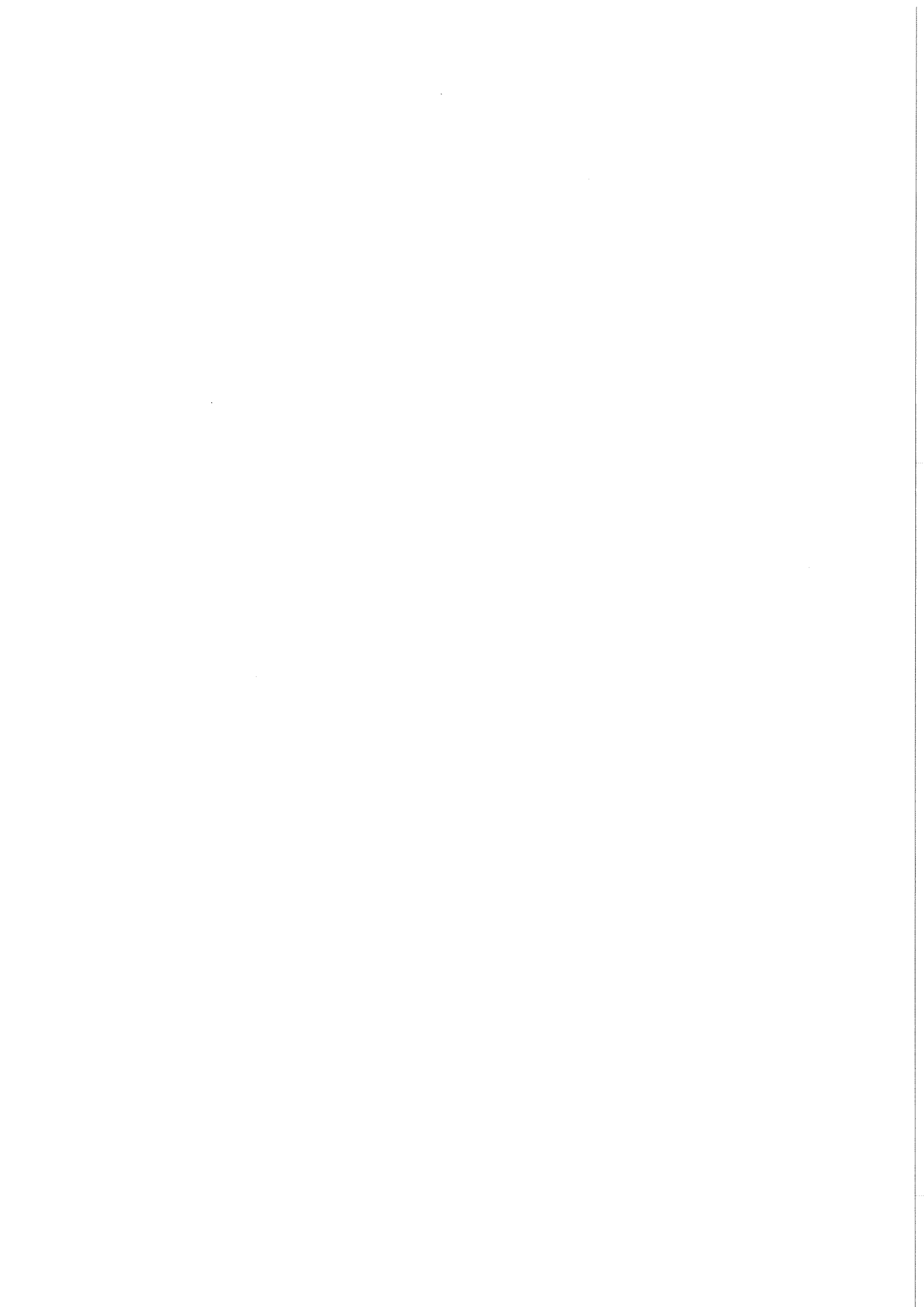
Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige.

Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag 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.

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



Den Förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggs Brf Kalmarhus nr 23 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Kalmar den 4 mars 2018


Franz Lindström
Auktoriserad revisor


Göran Lund
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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 skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsföreningens 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.

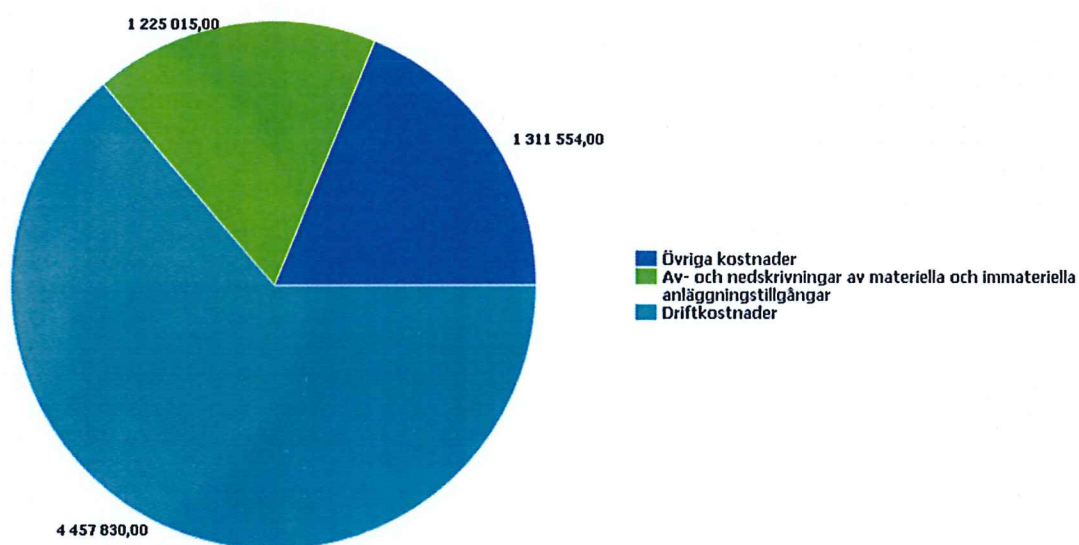
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

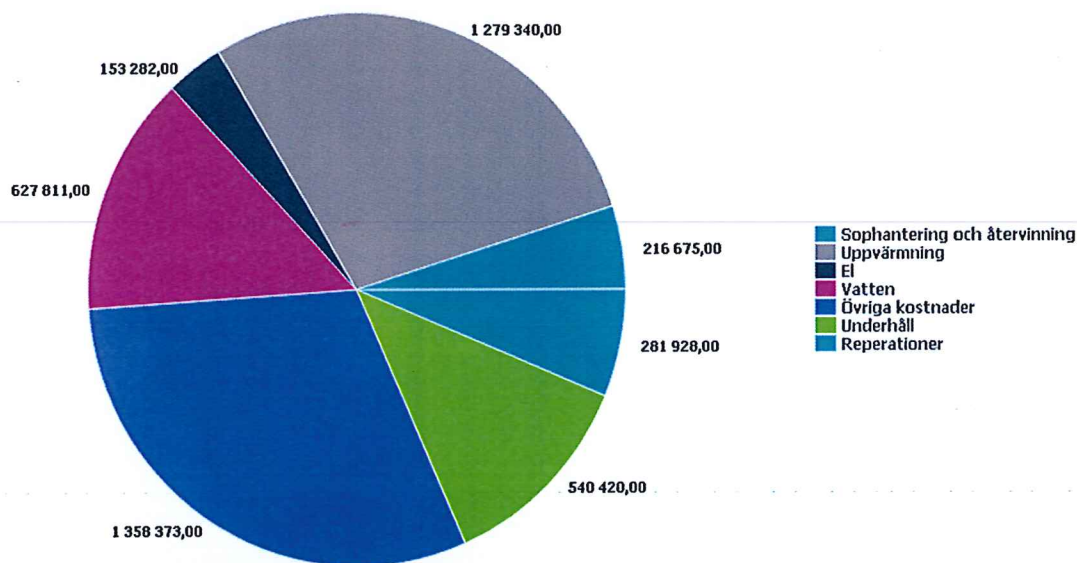
Nyckeltal

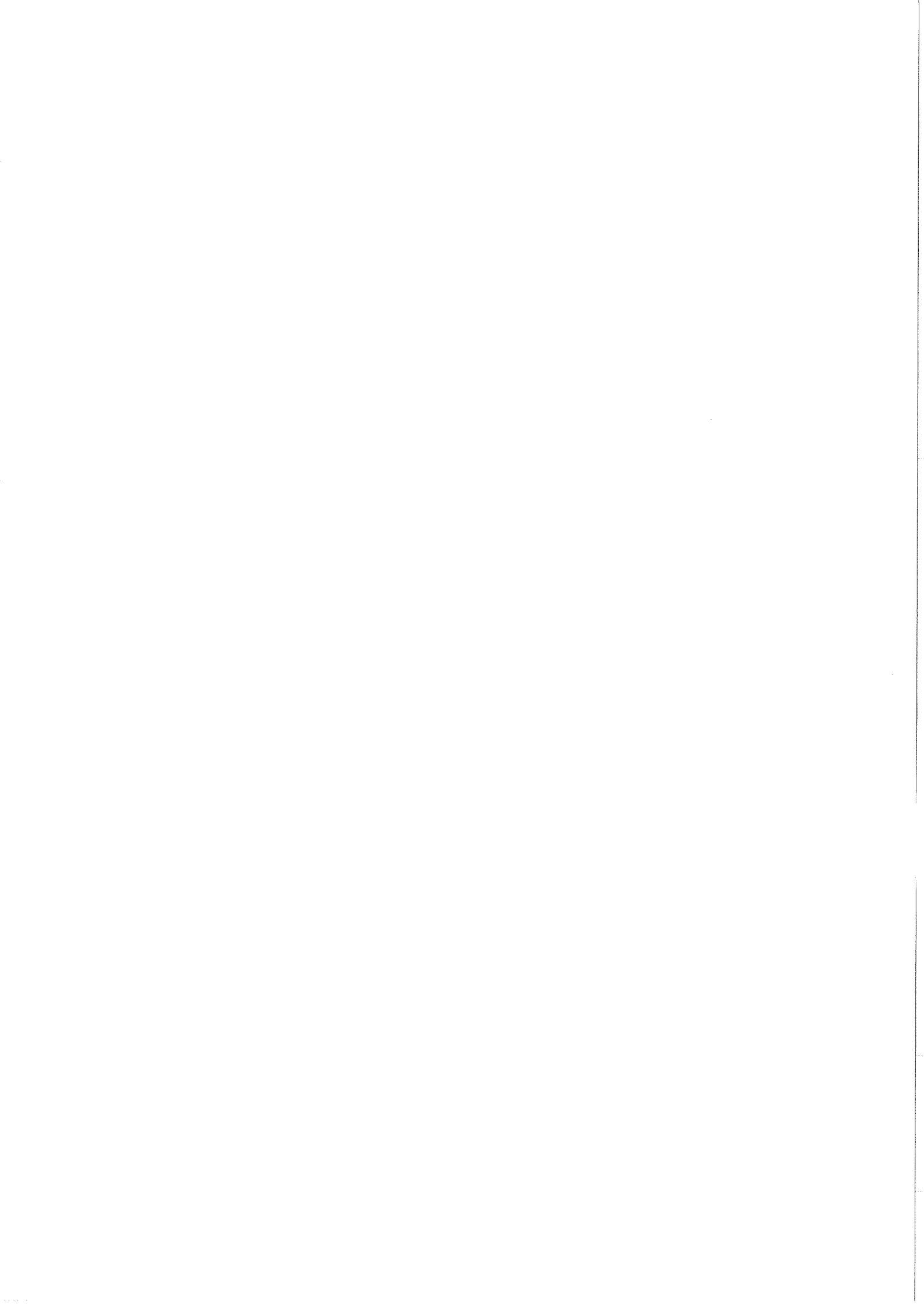
Belopp i SEK	2017-12-31	2016-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	4 457 830	4 946 197
Övriga externa kostnader	336 376	333 762
Personalkostnader	230 128	374 176
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 225 015	1 141 631
Finansiella poster	745 050	938 683
Summa kostnader	6 994 399	7 734 450



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2017	2016
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	866 847	841 877
Rabatt/återbäring från RB	-5 600	-4 000
Systematiskt brandskyddsarbete	6 678	6 945
Obligatoriska besiktningkostnader	3 231	0
Statuskontroll	0	131 750
Bevakningskostnader	7 266	0
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	3 355	863
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	25 602	0
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	10 386	11 371
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	59 761	0
Rep Installationer köpta tjänster Värme	875	3 410
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	2 186	11 666
Rep Installationer köpta tjänster El	7 241	2 825
Rep Installationer köpta tjänster Låssystem	7 169	11 220
Reparation, utgift för köpta tjänster, huskropp	1 164	0
Rep Huskropp köpta tjänster Fönster	0	869
Reparation, utgift för köpta tjänster, markytor	12 463	1 265
Vattenskador	151 727	516 953
Underhåll, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	540 420	0
UH Installationer köpta tjänster Ventilation	0	149 288
UH Installationer köpta tjänster El	0	132 318
UH Installationer köpta tjänster Låssystem	0	14 641
Underhåll, utgift för köpta tjänster, huskropp	0	56 635
UH Huskropp köpta tjänster Fasader	0	97 500
Underhåll, utgift för köpta tjänster, markytor	0	132 624
Fastighetsel	153 282	150 804
Uppvärmning	1 279 340	1 252 917
Vatten	627 811	636 232
Sophämtning	216 675	216 855
Fastighetsförsäkring	71 764	63 826
Kommunikation	100 715	104 402
Fastighetsskatt	242 528	252 244
Förbrukningsinventarier	0	6 059
Förbrukningsmaterial	64 944	142 839
Summa driftkostnader	4 457 830	4 946 197





RBF Kalmarhus nr 23

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF 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.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se

