

Årsredovisning

2022-09-01 – 2023-08-31

RBF Kalmarhus nr 22
Org nr: 716404-3262



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Kalmarhus nr 22 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-09-01 till 2023-08-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Årets resultat visar ett överskott med 2 225 tkr innan avsättning gjorts till föreningens underhållsfond och innan ianspråktagande av underhållsfondens medel skett. Resultatet efter fondförändringen ger ett överskott med 143 tkr. Årets resultat är något sämre än föregående år, vilket beror på driftkostnader, främst reparationer. Även räntekostnader har ökat pga omsatta lån till högre ränta vilket påverkar årets resultat.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 86% till 131%.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 742% till 756%.

I resultatet ingår avskrivningar med 774 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 999 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Täljstenen 2 i Kalmar Kommun. På fastigheten finns 15 byggnader med 132 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1980–81. Fastighetens adress är Norrlidsvägen 84-152 i Kalmar.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
12	60	40	20	132

Dessutom tillkommer:

Förråd	Garage	P-platser	Föreningslokal
71	58	101	1



Total tomtarea	40 350 m ²
Total bostadsarea	9 618 m ²
Total lokalarea	1 075 m ²
Årets taxeringsvärde	151 151 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	151 151 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Energi
Kalmar Energi	El
Telia (fiberoptik)	Tv, bredband, telefoni
Kalmar NDC AB	Bredband (medlemmen får själv kontakta företaget)



Föreningen är delaktig i en samfällighet tillsammans med BRF Kalmarhus nr 20 och BRF Kalmarhus nr 21. Föreningens andel är 33 procent. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar avloppsledningar inom området som nyttjas av samtliga föreningar.

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 303 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i maj 2023 och visar på ett underhållsbehov på 38 960 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 3 896 tkr (364 kr/m²).

Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 082 tkr (195 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Bredbandsinstallation	2003
Ny lekplats	2009
Fiberinstallation	2012
Byte fönster och dörrar	2013
Bostäder	2016
Gemensamma utrymmen	2016
Markytor	2016
Byte av tak och fläktaggregat	2017-2018
Byte handledare loftgångar	2019
Undercentral	2020
Målning förrådsdörrar	2020
Byte expansionskärl	2021
OVK	2022
Ny garageport	2022

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte värmepump	2023	Ej beslutat
Byte termostatventiler	2023	Ej beslutat
Lekutrustning	2030	Ej beslutat
Fasad, sockel	2024	Ej beslutat
Byte dränledning	2025	Ej beslutat
Byte värmekulvert	2023	Ej beslutat
Asfaltering	2023	Ej beslutat
Stambyte	2030	Ej beslutat



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jörgen Larsson	Ordförande	2024
Ymke Mulder	Sekreterare	2025
Agneta Malmqvist	Vice ordförande	2025
Magnus Flygare	Ledamot	2024
Susanne Pettersson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Cajsa Holmqvist	Suppleant	2024
Magdalena Olender	Suppleant	2025
Anni Elbrink	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Franz Lindström	Auktoriserad revisor	Stämman
Susanne Rylander	Förtroendevald revisor	Stämman

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Susanne Rylander	Stämman
Lizzie Lindgren	Stämman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året beslutat att teckna kollektivt bredband.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 164 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 161 personer.

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

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 9 % från och med 2023-09-01.

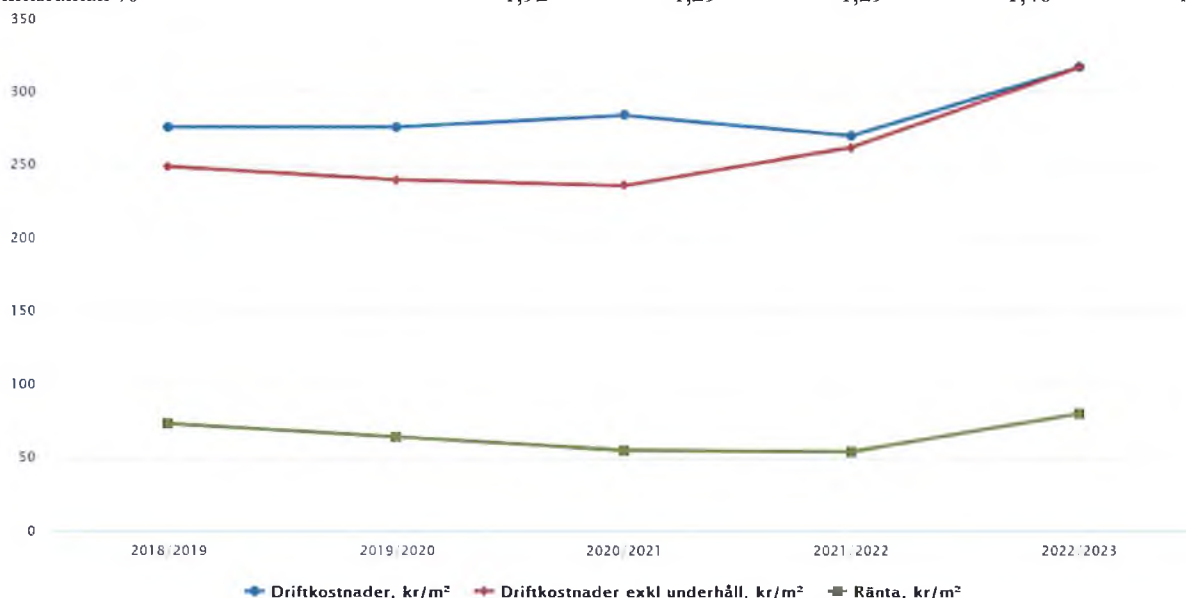
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 856 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 13 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	8 674	8 448	8 453	8 447	8 431
Resultat efter finansiella poster	2 225	2 734	2 643	2 749	2 507
Årets resultat	2 225	2 734	2 643	2 749	2 507
Resultat exklusive avskrivningar	2 999	3 504	3 413	3 519	3 298
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	917	1 845	1 588	1 734	798
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	195	155	171	169	234
Balansomslutning	58 683	56 822	55 036	53 079	51 135
Soliditet %	22	19	14	10	5
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	756	742	544	456	327
Likviditet inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	131	86	77	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	856	834	833	833	833
Driftkostnader, kr/m ²	317	270	284	276	276
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	317	262	236	240	249
Ränta, kr/m ²	80	54	55	64	73
Underhållsfond, kr/m ²	869	617	470	346	207
Lån, kr/m ²	4 116	4 175	4 248	4 316	4 383
Genomsnittsräntan %	1,92	1,29	1,29	1,46	1,63



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. 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 i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 059 884	2 333 333	6 594 263	-2 014 269	2 734 493
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			620 224	-620 224	
Disposition enl. årsstämmobeslut				2 734 493	-2 734 493
Reservering underhållsfond			2 082 000	-2 082 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			0	0	
Överföring från uppskrivningsfonden		-41 667		41 667	
Årets resultat					2 225 017
Vid årets slut	1 059 884	2 291 666	9 296 487	-1 940 333	2 225 017

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	100 000
Överföring från uppskrivningsfond	41 667
Årets resultat	2 225 017
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 082 000
Summa	284 684

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **284 684**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 674 129	8 447 954
Övriga rörelseintäkter	Not 3	92 589	74 443
Summa rörelseintäkter		8 766 718	8 522 397
Rörelsekostnader			
Driftskostnader & övriga externa kostnader	Not 4,5	-4 996 199	-4 286 562
Personalkostnader	Not 6	-214 163	-207 280
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-773 611	-769 836
Summa rörelsekostnader		-5 983 974	-5 263 678
Rörelseresultat		2 782 744	3 258 720
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 320	6 336
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	291 131	51 002
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-850 178	-581 565
Summa finansiella poster		-557 727	-524 227
Resultat efter finansiella poster		2 225 017	2 734 493
Årets resultat		2 225 017	2 734 493



Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	40 314 833	40 790 577
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	93 944	72 594
Summa materiella anläggningstillgångar		40 408 777	40 863 170
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	66 000	66 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		66 000	66 000
Summa anläggningstillgångar		40 474 777	40 929 170
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	572	132
Övriga fordringar	Not 15	4 565	4 334
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	664 406	427 163
Summa kortfristiga fordringar		669 543	431 629
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	17 538 798	15 461 156
Summa kassa och bank		17 538 798	15 461 156
Summa omsättningstillgångar		18 208 341	15 892 785
Summa tillgångar		58 683 118	56 821 955



Balansräkning

Belopp i kr	2023-08-31	2022-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	1 059 884	1 059 884	
Uppskrivningsfond	2 291 666	2 333 333	
Fond för yttre underhåll	9 296 487	6 594 263	
Summa bundet eget kapital	12 648 037	9 987 480	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-1 940 333	-2 014 269	
Årets resultat	2 225 017	2 734 493	
Summa fritt eget kapital	284 684	720 224	
Summa eget kapital	12 932 721	10 707 704	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	31 857 788	27 631 374
Summa långfristiga skulder		31 857 788	27 631 374
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	12 156 023	17 013 069
Leverantörsskulder	Not 19	487 375	440 966
Skatteskulder	Not 20	15 196	5 956
Övriga skulder	Not 21	76 230	81 947
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 157 785	940 939
Summa kortfristiga skulder		13 892 609	18 482 877
Summa eget kapital och skulder		58 683 118	56 821 955



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	75
Standardförbättringar	Linjär	61
Markanläggningar	Linjär	20
Installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Årsavgifter, bostäder	8 236 704	8 021 436
Hyror, lokaler	73 800	73 500
Hyror, garage	218 400	218 075
Hyror, p-platser	160 000	159 375
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-5 150	-7 114
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-5 568
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-9 625	-11 750
Summa nettoomsättning	8 674 129	8 447 954

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Övriga lokalintäkter	5 200	3 600
Övriga ersättningar	59 479	21 378
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	-9
Övriga rörelseintäkter	10 879	49 474
Försäkringsersättningar	17 037	0
Summa övriga rörelseintäkter	92 589	74 443

Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Underhåll	0	-89 750
Reparationer	-303 226	-165 878
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-231 258	-222 018
Arrendeavgifter	-2 470	-2 307
Samfällighetsavgifter	-142 201	-77 007
Försäkringspremier	-127 519	-116 852
Kabel- och digital-TV	-273 916	-95 900
Återbäring från Riksbyggen	13 200	14 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 947	-5 334
Obligatoriska besiktningar	0	-4 925
Övriga utgifter, köpta tjänster	-37 483	0
Snö- och halkbekämpning	-35 546	-35 617
Drift och förbrukning, övrigt	0	-6 744
Förbrukningsinventarier	-124 393	-103 153
Vatten	-532 431	-444 190
Fastighetsel	-300 911	-220 534
Uppvärmning	-1 020 474	-1 013 726
Sophantering och återvinning	-254 277	-265 175
Förvaltningsarvode drift	-10 995	-33 420
Summa driftskostnader	-3 387 846	-2 887 730



Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Förvaltningsarvode administration	-1 415 459	-1 298 868
IT-kostnader	-7 481	-6 131
Arvode, yrkesrevisorer	-17 313	-14 438
Övriga förvaltningskostnader	-25 444	-19 554
Kreditupplysningar	-414	-1 307
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 246	-24 052
Representation	0	-6 615
Telefon och porto	-17 243	-16 190
Medlems- och föreningsavgifter	-5 940	-7 260
Konsultarvoden	-100 000	0
Bankkostnader	-3 814	-4 417
Summa övriga externa kostnader	-1 608 353	-1 398 832

Not 6 Personalkostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Lön till kollektivanställda	-36 028	-71 110
Styrelsearvoden	-57 000	-52 000
Sammanträdesarvoden	-34 500	-41 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-40 500	-7 500
Pensionskostnader	-1 516	0
Övriga personalkostnader	-8 563	-7 138
Sociala kostnader	-36 056	-28 032
Summa personalkostnader	-214 163	-207 280

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

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Avskrivning Byggnader	-458 167	-458 167
Avskrivning Markinventarier	-2 791	-2 791
Avskrivningar tillkommande utgifter	-296 254	-296 254
Avskrivning Installationer	-16 400	-12 625
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-773 611	-769 836



Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	1 320	6 336
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 320	6 336

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	14 947	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	275 785	50 728
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	168	275
Övriga ränteintäkter	231	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	291 131	51 002

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-850 178	-578 736
Övriga räntekostnader	0	-2 829
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-850 178	-581 565



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Byggnader	33 320 000	33 320 000
Mark	6 680 700	6 680 700
Anslutningsavgifter	361 250	361 250
Standardförbättringar	14 517 421	14 517 421
Markinventarier	55 813	55 813
	54 935 184	54 935 184
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	54 935 184	54 935 184
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-9 975 159	-9 558 659
Anslutningsavgifter	-361 250	-361 250
Standardförbättringar	-6 102 469	-5 806 214
Markinventarier	-39 063	-36 274
	-16 477 941	-15 762 397
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-416 500	-416 500
Årets avskrivning standardförbättringar	-296 254	-296 254
Årets avskrivning markinventarier	-2 791	-2 791
	-715 545	-715 545
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-17 193 486	-16 477 942
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar	2 333 332	2 374 999
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-41 667	-41 667
	2 291 665	2 333 332
Restvärde enligt plan vid årets slut	37 741 698	40 799 576
Varav		
Byggnader	22 928 341	25 687 175
Mark	6 680 700	6 680 700
Standardförbättringar	8 118 698	8 414 953
Markinventarier	13 959	16 748
Taxeringsvärden		
Bostäder	149 000 000	149 000 000
Lokaler	2 151 000	2 151 000
Totalt taxeringsvärde	151 151 000	151 151 000
<i>varav byggnader</i>	<i>122 449 000</i>	<i>122 449 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>28 702 000</i>	<i>28 702 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	163 041	165 536
Installationer	126 250	126 250
	289 291	291 786
Årets anskaffningar		
Installationer	37 750	0
	37 750	0
Utrangeringar		
Inventarier och verktyg	0	-2 495
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	-2 495
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	327 041	289 291
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-163 041	-165 536
Installationer	-53 656	-41 031
	-216 697	-206 567
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering inventarier och verktyg - gjord avskrivning	0	2 495
	0	2 495
Årets avskrivningar		
Installationer	-16 400	-12 625
	-16 400	-12 625
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-163 041	-163 041
Installationer	-70 056	-53 656
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-233 097	-216 697
Restvärde enligt plan vid årets slut	93 944	72 594
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	93 944	72 594
Not 13 Andra långfristiga fordringar		
	2023-08-31	2022-08-31
Andra långfristiga fordringar	66 000	66 000
Summa andra långfristiga fordringar	66 000	66 000



Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	72	132
Kundfordringar	500	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	572	132

Not 15 Övriga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	4 565	4 334
Summa övriga fordringar	4 565	4 334

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	227 289	39 220
Förutbetalda försäkringspremier	44 080	39 358
Förutbetalt förvaltningsarvode	358 537	343 973
Förutbetald kabel-tv-avgift	34 500	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	4 612
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	664 406	427 163

Not 17 Kassa och bank

	2023-08-31	2022-08-31
Bankmedel	15 624 485	0
Företagskonto	0	13 236 770
Transaktionskonto	1 914 312	2 224 386
Summa kassa och bank	17 538 798	15 461 156



Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-08-31	2022-08-31
Inteckningslån	44 013 811	44 644 443
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-673 132	-673 132
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-11 482 891	-16 339 937
Långfristig skuld vid årets slut	31 857 788	27 631 374

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats ¹	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,63%	2023-03-30	4 537 500,00	-4 512 500,00	25 000,00	0,00
SBAB	1,01%	2023-05-09	4 922 500,00	-4 880 000,00	42 500,00	0,00
SBAB	0,76%	2024-03-13	2 653 720,00	0,00	50 000,00	2 603 720,00
STADSHYPOTEK	0,76%	2024-03-30	3 581 915,00	0,00	83 548,00	3 498 367,00
SWEDBANK	1,25%	2024-06-19	2 264 724,00	0,00	43 556,00	2 221 168,00
STADSHYPOTEK	2,40%	2025-04-30	3 736 071,00	0,00	0,00	3 736 071,00
SBAB	0,97%	2025-08-15	2 451 795,00	0,00	79 000,00	2 372 795,00
SWEDBANK	0,96%	2026-02-25	3 562 129,00	0,00	89 616,00	3 472 513,00
SWEDBANK	4,07%	2026-05-25	0,00	4 880 000,00	0,00	4 880 000,00
SBAB	3,64%	2026-11-12	0,00	4 512 500,00	25 000,00	4 487 500,00
SWEDBANK	3,63%	2027-03-25	3 813 660,00	0,00	69 600,00	3 744 060,00
SBAB	3,97%	2027-05-19	3 343 689,00	0,00	72 812,00	3 270 877,00
STADSHYPOTEK	3,09%	2027-06-01	6 335 000,00	0,00	0,00	6 335 000,00
SBAB	1,01%	2023-10-11	3 441 740,00	0,00	50 000,00	3 391 740,00
Summa			44 644 443,00	0,00	630 632,00	44 013 811,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 673 132 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har tre lån som villkorsändras under nästa räkenskapsår varför den delen av skulden också kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 31 857 788 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

	2023-08-31	2022-08-31
Leverantörsskulder	487 375	439 179
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	1 787
Summa leverantörsskulder	487 375	440 966

Not 20 Skatteskulder

	2023-08-31	2022-08-31
Skatteskulder	15 196	5 956
Summa skatteskulder	15 196	5 956



Not 21 Övriga skulder

	2023-08-31	2022-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	72 852	72 852
Skuld sociala avgifter och skatter	3 378	2 211
Clearing	0	6 884
Summa övriga skulder	76 230	81 947

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna löner	0	10 362
Upplupna sociala avgifter	20 752	17 056
Upplupna räntekostnader	144 124	43 869
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	22 901	2 771
Upplupna elkostnader	18 240	23 295
Upplupna vattenavgifter	41 229	38 230
Upplupna värmekostnader	49 491	53 291
Upplupna kostnader för renhållning	313	0
Upplupna styrelsearvoden	91 500	85 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	769 234	667 065
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 157 785	940 939

Not Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckningar	48 652 000	48 652 000
Övriga ansvarsförbindelser		



Styrelsens underskrifter

Kalmar den dag som framgår av min elektroniska signering

Jörgen Larsson

Ymke Mulder

Agneta Malmqvist

Magnus Flygare

Susanne Pettersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signering

Franz Lindström, aukt. revisor Ernst & Young AB

Susanne Rylander, föreningsvald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Kalmarhus nr 22 org.nr 716404-3262

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Kalmarhus nr 22 för år 2022-09-01 – 2023-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

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

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

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

De Förtroendevalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed 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 Riksbyggen Brf Kalmarhus nr 22 för år 2022-09-01 – 2023-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 revisionsd 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

Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Susanne Rylander
Förtroendevald revisor



RBF Kalmarhus nr 22

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Kalmarhus nr 22 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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

