

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Kalmarhus nr 23 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2007-01-01 - 2007-12-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Anita Gidö	Ordförande
Kenth Eriksson	Ledamot
Rouwaida Said	Ledamot
Tommy Nilsson	Ledamot
Ana Lindgren	Ledamot
Hans Olsson	Ledamot RB

Utsedd av

Föreningen
Föreningen
Föreningen
Föreningen
Föreningen
Riksbyggen

Vald t o m

Årsstämman 2008
Årsstämman 2008
2008 (avgått)
Årsstämman 2009
Årsstämman 2009

Styrelsesuppleanter

Karin Ehlers	Suppleant
Kerstin Åkesson	Suppleant
Linda Edberg	Suppleant
Gunvor Gustafsson	Suppleant

Föreningen
Föreningar
Föreningen
Riksbyggen

Årsstämman 2008

"

"

Ordinarie revisor(er)

Nasim Malik
Patric Nilsson

Auktoriserad revisor

Föreningen
Ernst & Young

Valberedning

Lena Eriksson (sammankallande), Ulla Fransson och Gunilla Tullare

Studieombud

Lena Eriksson

Brandskyddsansvarig

Tommy Nilsson

Vicevärd

Styrelsen i sin helhet

Firmateckning

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

Fastigheter och lägenhet/lokaluppgifter

Föreningen äger fastigheten Lötén 1 i Kalmar kommun med därpå uppförda 17 radhus samt 8 flerbostadshus i 2 våningar. Byggnaderna är uppförda 1981 - 82. Fastighetens adress är Lötvägen 1 - 124.

Lägenhetsfördelning:

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

Därtill kommer:

Lokaler	Garage	P-platser
–	68	65

Total bostadsarea: 10 811 kvm

Årets taxeringsvärde 32 235 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 25 627 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättnnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Kalmar har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Kalmar län.

Föreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Underhåll

Utfört underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 330 254 kr och planerat underhåll för 602 976 kr. Underhållskostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsens bedömning visar på ett underhållsbehov på ca 12 200 000 kr för de närmaste 8 åren.

Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på ca 1 500 000 kr. Avsättning för verksamhetsåret 2008 sker med 1 000 000 kr.

Inga större åtgärder finns inplanerade, men asfalten bör läggas om under 2009. Under 2012 bör tak, stuprör och rännor ses över och garageportarna bytas. Några beslut är ännu inte tagna av styrelsen. Under 2007 påbörjades genomgång och justering av ventilationssystemet, vilket kommer att fortsätta under 2008. Byte av dörrar skall slutföras under 2008.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 10 maj 2007. Styrelsen har hållit 16 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 155

Ekonomi

Årets resultat visar på överskott med 198 583 kr innan fondförändring. Driftskostnaderna i föreningen är i stort sett lika med fg år (se diagram 1). Räntekostnaderna är också oförändrade (se diagram 1).

Årets resultat jämfört med budget har ökat med 198 583 kr. Ränteintäkterna blev högre och fastighetsskatten blev lägre än budgeterat. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning på grund av avgiftshöjning.

Föreningens likviditet har under året förbättrats med 9 %-enheter.

Under 2007 har styrelsen fört diskussioner med långivaren Venantius om ackordsuppgörelse. Samtidigt har föreningen ingått avtal med Riksbyggen om att delta i den samordnade låneupphandling som Riksbyggen genomfört för bostadsrättsföreningarna. Den bank som lämnade mest förmånliga villkor var Swedbank. Denna upphandling innebär att alla lån som skall omsättas innan 2009-10-31 skall övertas av Swedbank. Uppgörelse nåddes med Venantius, som innebar att ett engångsbelopp om 500 000 kr skulle erläggas för att Venantius skulle efterskänka 2 786 262 kr på det ränte- och amorteringsfria lånet. Ytterligare ett lån hos Venantius, 2 012 726 kr bundet till 2011-03-31 med ränta 5,73% övertogs i november 2007 av Swedbank till en ränta på 4,93 %. I ränteskillnadsersättning till Venantius fick föreningen erlägga 17 620 kr. I samband med bytet till Swedbank tog föreningen upp ytterligare lån på 500 000 kr, motsv ackordsuppgörelsen med Venantius.

Under 2008 kommer ytterligare 4 lån att omsättas, vilka då skall övertas av Swedbank.

I samband med detta har föreningens byggnader skrivits ner med 2 786 262 kr.

Resultat och ställning (tkr)

	2007	2006	2005	2004
Rörelsens intäkter	7 392	7 121	6 994	6 922
Årets resultat	199	- 16	- 329	46
Balansomslutning	59 326	62 108	62 680	63 650
Soliditet %	-0%	-1%	-1%	-0%
Likviditet %	161%	152%	177%	162%
Avgifts- och hyresbortfall %	0,06%	0,55%	0,55%	1,14%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	660	634	619	601
Driftskostnad, kr / kvm	272	271	264	251
Ränta, kr / kvm	252	252	256	259
Underhållsfond, kr / kvm	24	6	—	23
Lån, kr / kvm	5 330	5 614	5 710	5 724
Genomsnittsränta %	4,61%	4,45%	4,48%	4,54%

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

Diagram 1, Kostnadsutveckling

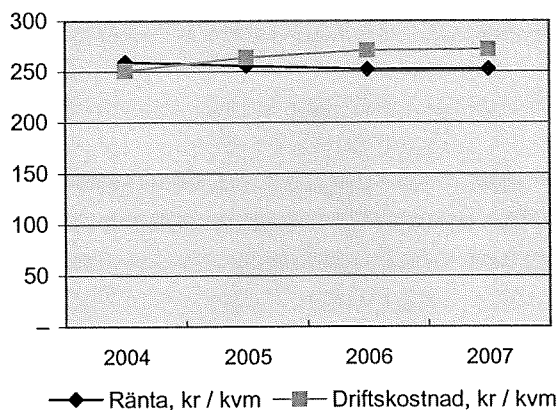
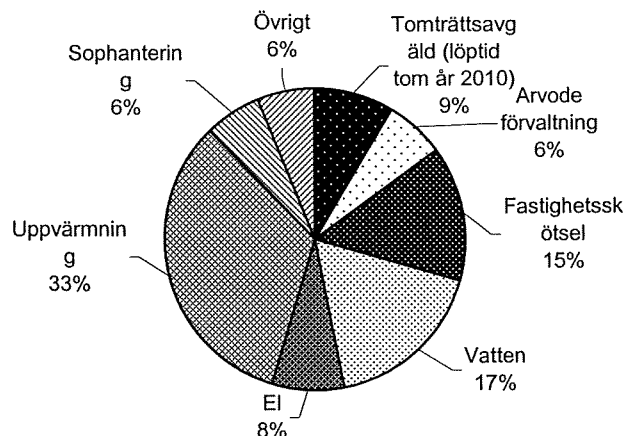


Diagram 2, Driftkostnadsfördelning



Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2007 då avgifterna höjdes med 4%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2008 har styrelsen beslutat om höjning från 080101 med 5 %. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 655,70 kr / kvm.

Överlåtelser

Under 2007 har 20 överlåtelser av bostadsrätter skett (f år 23 st samt 2 avsägelser). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har tecknat följande avtal:

Avent	Fastighetsskötsel
Riksbyggen	Fastighetsekonomi och finansiering
Riksbyggen	Samordnad låneupphandling
Kalmar kommun	Tomträttsavgäld
EON	Ei
Tele 2 Vision	Kabeltv

Övrig verksamhet / Medlemsarrangemang

Fritidskommittén har under året anordnat julgransplundring samt discon. Under våren hade man gemensam städdag.

Q

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 143 971
Årets resultat före fondförändring	198 583
Avsättning till underhållsfond	-800 000
Uttag ur underhållsfond	602 976
Summa över/underskott	-2 142 412

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	0
Att balansera i ny räkning	-2 142 412

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2007-01-01 2007-12-31</i>	<i>2006-01-01 2006-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	7 311 201	7 036 386
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 4 335	- 39 292
Övriga förvaltningsintäkter	3	84 956	124 091
		<u>7 391 823</u>	<u>7 121 186</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 330 254	- 57 932
Planerat underhåll	5	- 602 976	- 682 991
Fastighetsskatt		- 150 448	- 181 667
Driftskostnader	6	-2 941 363	-2 929 839
Övriga kostnader	7	- 16 182	- 123 823
Personalkostnader	8	- 51 271	- 51 108
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 437 090	- 424 242
Accordsuppgörelse med långivare	10	2 786 262	767 659
Nedskrivning anläggningstillgångar	13	-2 786 262	- 767 659
		<u>-4 529 585</u>	<u>-4 451 601</u>
Rörelseresultat		2 862 238	2 669 585
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		1 000	3 000
Ränteintäkter	11	64 411	37 287
Räntekostnader	12	-2 729 066	-2 726 057
		<u>-2 663 655</u>	<u>-2 685 770</u>
Resultat efter finansiella poster		198 583	- 16 186
Inkomstskatt		0	0
Årets resultat		<u>198 583</u>	<u>- 16 186</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 800 000	- 750 000
Uttag ur underhållsfond		602 976	682 991
Förändring av underhållsfond		<u>- 197 024</u>	<u>- 67 009</u>
Resultat efter fondförändring		1 560	- 83 195

21

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2007-12-31	2006-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13	55 726 508	58 923 770
Maskiner, inventarier, fastighetsinventarier	14	66 375	28 216
		<u>55 792 883</u>	<u>58 951 986</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga fordringar	15	10 000	10 000
		<u>10 000</u>	<u>10 000</u>
Summa anläggningstillgångar		55 802 883	58 961 986
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar	16	122 264	150 757
Skattefordringar		34 256	14 464
Övriga fordringar		1 759	5 574
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	221 298	220 229
		<u>379 577</u>	<u>391 023</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	18	2 000 000	1 200 000
		<u>2 000 000</u>	<u>1 200 000</u>
Kassa och bank	19		
Kassa och bank		1 143 994	1 555 107
		<u>1 143 994</u>	<u>1 555 107</u>
Summa omsättningstillgångar		3 523 571	3 146 130
SUMMA TILLGÅNGAR		59 326 454	62 108 115

21

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2007-12-31	2006-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	20		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 721 101	1 721 101
Underhållsfond		264 033	67 009
		<u>1 985 134</u>	<u>1 788 110</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 340 995	-2 127 786
Årets resultat		198 583	- 16 186
		<u>-2 142 412</u>	<u>-2 143 972</u>
Summa eget kapital		- 157 278	- 355 861
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	21	57 292 751	60 391 298
		<u>57 292 751</u>	<u>60 391 298</u>
Kortfristiga skulder			
Nästa års amortering		328 000	310 000
Leverantörsskulder		402 528	294 395
Medlemmarnas reparationsfond		136 042	126 511
Avräkning lån		708 123	758 041
Övriga skulder, kortfristiga		938	9 060
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	615 350	574 671
		<u>2 190 981</u>	<u>2 072 678</u>
Summa skulder		59 483 732	62 463 976
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 326 454	62 108 115
Ställda säkerheter		66 498 000	66 498 000
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>			
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2007-12-31	2006-12-31
<i>Den löpande verksamheten</i>		
Resultat efter finansiella poster	198 583	- 16 186
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</i>		
Avskrivningar	437 090	424 242
Eftergift lån	-2 786 262	- 767 659
Nedskrivningar	2 786 262	767 659
	635 673	408 056
Årets skatt (resultatförd inkomstskatt)	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	635 673	408 056
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	11 447	- 126 982
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	118 303	481 058
Kassaflöde från den löpande verksamheten	765 423	762 132
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Investeringar i inventarier	- 64 250	- 2 500
Investeringar i pågående byggnation	0	0
Försäljning av byggn. & inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	- 64 250	- 2 500
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån		0
Amortering av skuld	- 280 535	- 269 310
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	- 280 535	- 269 310
Årets kassaflöde	420 638	490 322
Likvida medel vid årets början	2 755 107	2 264 785
Likvida medel vid årets slut	3 143 994	2 755 107
(se Not 18 och Not 19)		
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se Not 11 och Not 12		
Differens mot kassa och bank i BR:	- 0	- 0

Handwritten signature

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2007-12-31 2006-12-31

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Belopp i kr om inget annat anges.

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.

Schablonbeskattning avskaffas

Schablonbeskattningen avskaffas från och med 2007. Detta innebär att varken schablonintäkt eller räntebidrag skall tas upp till beskattning. Å andra sidan medges inte avdrag för t.ex. räntor på lån nedlagda i fastigheten och tomträttsavgälder. Förändringarna gäller inte inkomster som ligger utanför själva fastighetsförvaltningen, vilka beskattas på samma sätt som tidigare. För bostadsrättsföreningar som har kalenderår som räkenskapsår gäller detta från taxeringsår 2008, d.v.s. räkenskapsåret 1/1-31/12 2007. För föreningar med brutet räkenskapsår gäller avskaffandet från taxeringsår 2009, vilket omfattar räkenskapsår som börjar 1/5, 1/7 eller 1/9 2007. Föreningens underskottsavdrag har per balansdagen beräknats till 47 155 754 kr, vilket innebär att statlig inkomstskatt inte redovisats för året.

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.

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2007-12-31 2006-12-31

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	0,67%
Standardförbättringar och markanläggningar	0,50%
Inventarier, fastighetsinventarier	20,00%

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.

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	7 133 148	6 858 798
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfond	- 27 407	- 27 407
Hyror, garage	163 907	165 600
Hyror, p-platser	41 553	39 395
	7 311 201	7 036 386

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	0	- 31 097
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 907	- 2 600
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 3 428	- 5 595
	- 4 335	- 39 292

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Tvättstugeavgifter	41 983	30 736
Debiterad trädgårdsskötsel	2 177	0
Solarieavgifter	17 491	6 780
Uthyrning gemensamhetslokal	4 350	0
Serviceavgifter, puben	0	- 800
Övriga ersättningar från medlemmar	4 125	0
Fakturerade kostnader	3 142	4 997
Öresustjämnings	- 64	292
Återvunna fordringar	9 752	2 086
Vinst vid avyttring av lägenheter	2 000	80 000
	84 956	124 091

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2007-12-31	2006-12-31
Not 4 Reparationer		
Bostäder	29 125	13 291
Målning	0	4 852
Tvättstugor	0	7 071
Vatten/Avlopp	17 033	6 303
Ventilation	156 493	2 026
Elinstallationer	0	950
Byte takfot	5 500	0
Låssystem	4 725	4 940
Huskropp; målning staket	42 114	11 743
Gårdar och grönanläggningar	3 254	6 756
Trädbeskärning	36 646	0
Kantskäring, asfaltering	15 433	0
Tömning av regnbrunnar, rengöring hängrännor	19 931	0
	330 254	57 932
Not 5 Planerat underhåll		
Bostäder	0	182 729
Ventilation	21 125	20 975
Byte ytterdörrar	135 094	58 571
Fönster	446 757	420 716
	602 976	682 991
Not 6 Driftskostnader		
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2010)	252 300	252 300
Fastighetsförsäkring	44 646	37 388
Arvode brandskyddstillsyn/dokumentation	8 051	0
Datoriserad driftövervakning	0	870
Arvode förvaltning	188 680	184 376
Kabel-TV	37 295	37 200
IT-kostnader	1 350	0
Juridiska kostnader	7 743	1 901
Revisionsarvode, externt	12 063	12 063
Övriga förvaltningskostnader	42 538	25 844
Fastighetsskötsel	426 448	483 900
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 6 125	- 16 600
Obligatoriska besiktningar	0	34 625
Snöröjning	30 788	38 321
Ersättningar till hyresgäster	0	5 183
Förbrukningsmateriel	5 272	7 661
Vatten	511 371	494 007
El	226 584	197 621
Uppvärmning	970 609	962 538
Sophantering	181 751	170 642
	2 941 363	2 929 839

Q

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2007-12-31	2006-12-31
Not 7 Övriga kostnader		
Fritidsmedel	3 897	6 161
Telefon	1 861	1 558
Konstaterade förluster hyror/avgifter	4 799	0
Befarade förluster kundfordringar	0	103 604
Konsultarvode vid ackordsuppgörelse	5 625	0
Övriga externa kostnader	0	12 500
	16 182	123 823
Not 8 Personalkostnader		
Medelantalet anställda	0	0
Varav män	0%	0%
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	35 000	30 200
Övriga ersättningar till valberedning	3 000	0
Föreningsvald revisor	850	1 700
Lön till fastighetsskötare	0	9 065
Utbildning, förtroendevalda	750	0
Summa	39 600	40 965
Sociala kostnader	11 671	10 143
	51 271	51 108
Styrelsen har haft 16 möten under året.		
Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader	300 000	300 000
Ombyggnader	111 000	111 000
Maskiner och inventarier	26 090	13 242
	437 090	424 242
Not 10 Accordsuppgörelse med långivare		
Efterskönt lån hos Venantius	0	- 767 659
Efterskönt lån hos Venanatus	-2 786 262	0
	-2 786 262	- 767 659
Not 11 Ränteintäkter		
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	11 833	2 700
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	44 785	27 544
Ränteintäkter	7 118	7 042
Övriga ränteintäkter	675	0
	64 411	37 287

Handwritten signature

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2007-12-31	2006-12-31
Not 12 Räntekostnader		
Räntekostnader, fastighetslån	2 728 791	2 725 519
Övriga finansiella kostnader	275	538
	<u>2 729 066</u>	<u>2 726 057</u>
 Not 13 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	44 915 000	44 915 000
Standardförbättringar	22 166 006	22 166 006
	<u>67 081 006</u>	<u>67 081 006</u>
Årets anskaffningar		
	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa anskaffningsvärden	67 081 006	67 081 006
 Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 214 115	-2 914 115
Standardförbättringar	-4 175 462	-4 064 462
	<u>-7 389 577</u>	<u>-6 978 577</u>
Årets avskrivning enligt plan byggnader	- 300 000	- 300 000
Årets avskrivning standardförbättringar	- 111 000	- 111 000
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 800 577	-7 389 577
 Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Vid årets början	- 767 659	0
Årets nedskrivningar	-2 786 262	- 767 659
Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar	-3 553 921	- 767 659
 Restvärde enligt plan vid årets slut	55 726 508	58 923 770
 Taxeringsvärden		
bostäder	31 633 000	25 279 000
lokaler	602 000	348 000
Totalt taxeringsvärde	<u>32 235 000</u>	<u>25 627 000</u>
varav byggnader	25 242 000	20 588 000

81

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2007-12-31	2006-12-31
Not 14 Maskiner, inventarier, fastighetsinventarier		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	234 078	231 578
	<u>234 078</u>	<u>231 578</u>
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	64 250	2 500
	<u>64 250</u>	<u>2 500</u>
 Avyttringar och utrangeringar		
	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa anskaffningsvärden	298 328	234 078
 Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 205 863	- 192 621
	<u>- 205 863</u>	<u>- 192 621</u>
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 26 090	- 13 242
	<u>- 26 090</u>	<u>- 13 242</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 231 953	- 205 863
 Restvärde enligt plan vid årets slut	66 375	28 216
 Not 15 Långfristiga fordringar		
Långfristiga fordringar	10 000	10 000
	<u>10 000</u>	<u>10 000</u>
 Not 16 Avgifts- och hyresfordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	122 264	150 757
	<u>122 264</u>	<u>150 757</u>
 Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald kabel-tv-avgift	37 500	37 200
Förutbetald tomträttsavgäld	63 075	63 075
Fastighetsskötsel	103 485	101 764
Upplupna fastighetsräntor	0	6 967
Upplupna ränteintäkter	4 862	1 660
Fastighetsförsäkring	12 376	9 563
	<u>221 298</u>	<u>220 229</u>

81

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2007-12-31	2006-12-31
Not 18 Likviditetsplacering via Riksbyggen		
Likviditetsplacering via Riksbyggen	2 000 000	1 200 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	200 000	3,70	2008-01-11
30 dagar	100 000	3,70	2008-01-11
30 dagar	100 000	3,70	2008-01-14
30 dagar	100 000	3,70	2008-01-14
90 dagar	1 500 000	4,60	2008-03-14

Not 19 Kassa och bank

Handkassa	2 000	2 000
Avräkning med Swedbank	1 141 994	1 553 107
	<u>1 143 994</u>	<u>1 555 107</u>

Not 20 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	1 721 101	67 009	-2 127 785	- 16 186
Disposition enl årsstämmobeslut		0	- 16 186	16 186
Förändring av underhållsfond			- 197 024	
Avsättning till underhållsfond		800 000		
Uttag ur underhållsfond		- 602 976		
Årets resultat				198 583
Vid årets slut	1 721 101	264 033	-2 340 995	198 583

Uttag ur underhållsfond motsvaras av underhållskostnader enligt Not 5, Planerat underhåll

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2007-12-31	2006-12-31
Not 21 Fastighetslån		
Fastighetslån	57 620 751	60 701 298
Avgår nästa års amortering	- 328 000	- 310 000
Skuld vid årets slut	57 292 751	60 391 298

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	4,01	2008-12-17	9 399 921		49 600	9 350 321
SBAB	4,01	2008-12-17	9 871 770		49 600	9 822 170
SBAB	4,90	2011-10-12	9 676 386		12 965	9 663 421
SBAB	5,07	2008-12-17	9 899 696		13 262	9 886 434
SBAB	5,18	2008-12-17	12 091 364		41 250	12 036 364
SBAB	5,43	2009-05-15	4 394 515		45 200	4 349 315
SWEDBANK HYP	4,93	2009 10 26		2 512 726		2 512 726
VENANTIUS AB	0%	2005-01-01	3 286 262		500 000	
VENANTIUS AB	5,73	2011-03-31	2 081 384		68 658	
			60 701 298	2 512 726	780 535	57 620 751

Venantius har efterskänkt 2 786 262 kr efter delamortering med 500 000 kr.
Resterande skuld på lånet med 5,73 % ränta, 2 012 726 kr, har övertagits av Swedbank.

Nästa års amortering	328 000	310 000
----------------------	---------	---------

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	11 671	7 943
Upplupna räntekostnader	5 108	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	5 500	1 500
Upplupna elkostnader	20 473	18 886
Upplupna vattenavgifter	40 408	37 129
Upplupna värmekostnader	120 093	101 251
Upplupna kostnader för renhållning	16 902	12 367
Upplupna styrelsearvoden	40 072	2 072
Upplupna fritidskostnader	0	2 934
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 204	0
Förutbetalda hyror och avgifter	350 919	390 589
	615 350	574 671

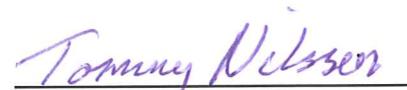
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

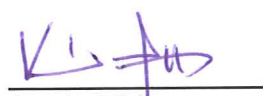
2007-12-31 2006-12-31

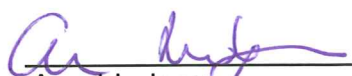
Kalmar den 25 mars 2008

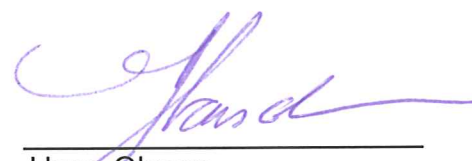

Anita Gidö


Kenth Eriksson


Tommy Nilsson

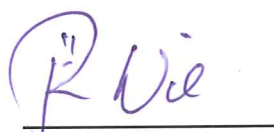

Karin Ehlers
suppleant

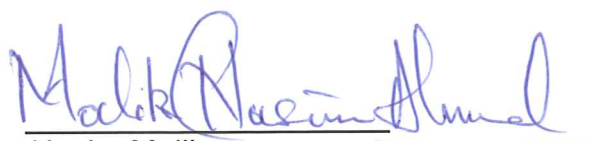

Ana Lindgren


Hans Olsson

Vår revisionsberättelse har avgivits.

Kalmar den 28 / 4 2008

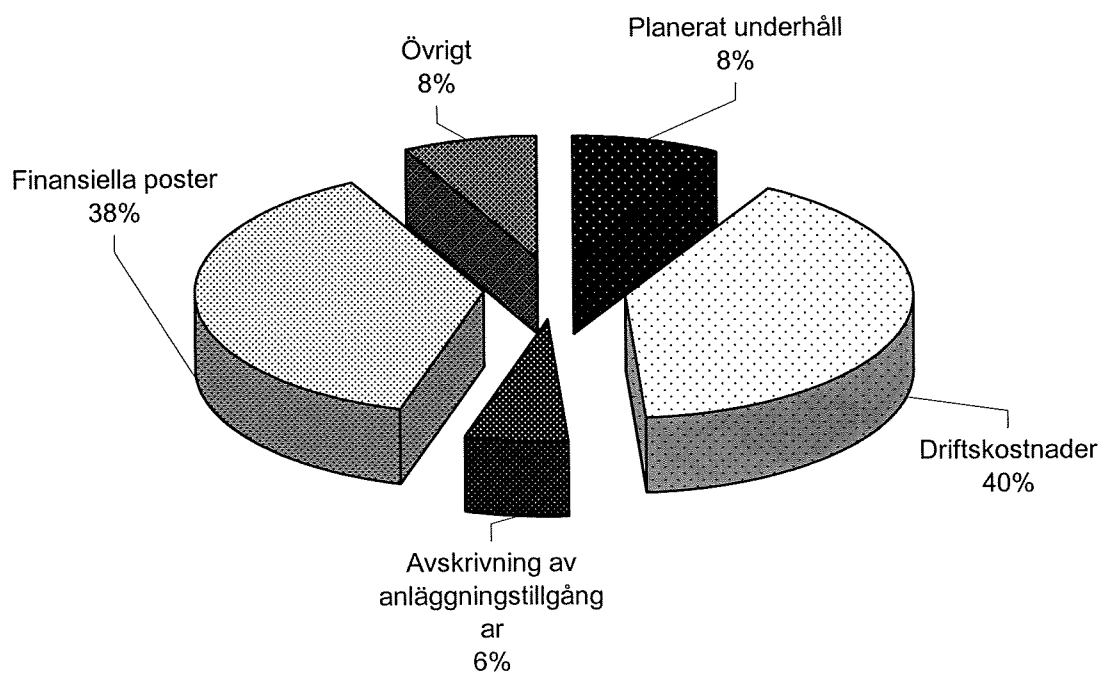

Patric Nilsson
auktoriserad revisor
Ernst & Young


Nasim Malik

Nyckeltal

Kostnadsfördelning

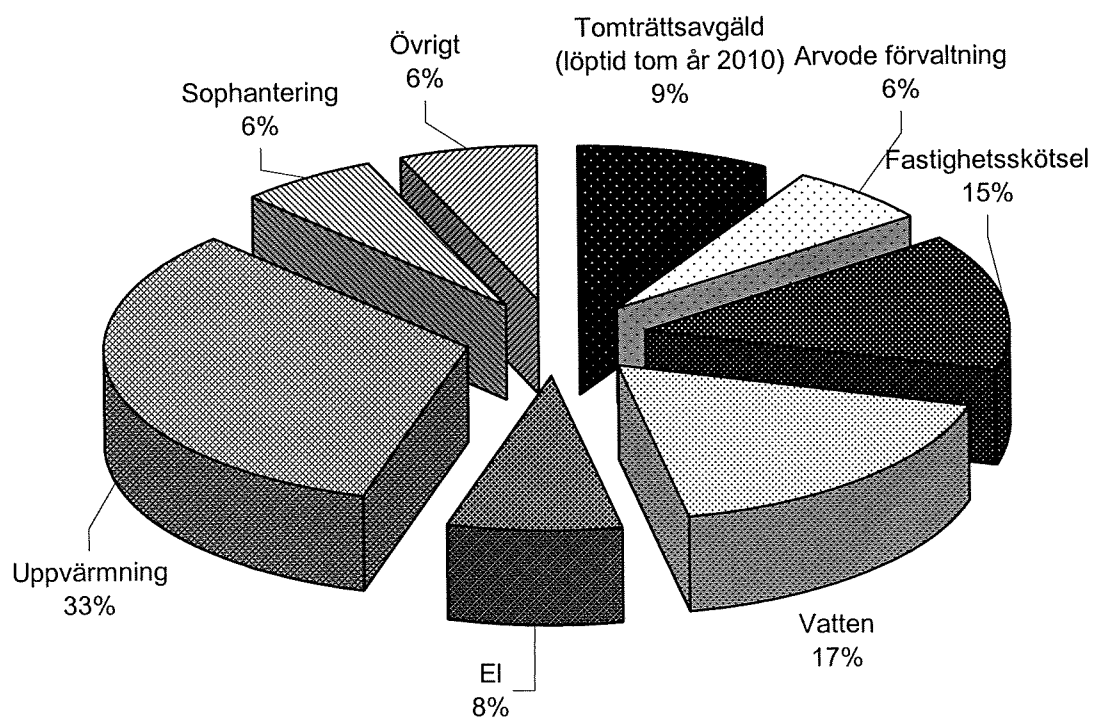
	2007	2006
Reparationer	330 254	57 932
Planerat underhåll	602 976	682 991
Fastighetsskatt	150 448	181 667
Driftskostnader	2 941 363	2 929 839
Övriga kostnader	16 182	123 823
Personalkostnader	51 271	51 108
Avskrivning av anläggningstillgångar	437 090	424 242
Nedskrivning anläggningstillgångar	2 786 262	767 659
Finansiella poster	2 729 066	2 726 057
Inkomstskatt	0	0
Summa kostnader	10 044 913	7 945 317



21

Driftkostnadsfördelning

	2007	2006
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2010)	252 300	252 300
Fastighetsförsäkring	44 646	37 388
Arvode brandskyddstillsyn/dokumentation	8 051	0
Datoriserad driftövervakning	0	870
Arvode förvaltning	188 680	184 376
Kabel-TV	37 295	37 200
IT-kostnader	1 350	0
Juridiska kostnader	7 743	1 901
Revisionsarvode, externt	12 063	12 063
Övriga förvaltningskostnader	42 538	25 844
Fastighetsskötsel	426 448	483 900
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 6 125	- 16 600
Obligatoriska besiktningar	0	34 625
Snöröjning	30 788	38 321
Ersättningar till hyresgäster	0	5 183
Förbrukningsmateriel	5 272	7 661
Vatten	511 371	494 007
El	226 584	197 621
Uppvärmning	970 609	962 538
Sophantering	181 751	170 642
Summa driftkostnader	2 941 363	2 929 839



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2007

2006

BOA (kvm):

10811	10811
Kr / kvm	Kr / kvm

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2010)	23,34	23,34
Fastighetsförsäkring	4,13	3,46
Arvode brandskyddstillsyn/dokumentation	0,74	0
Datoriserad driftövervakning	0	0,08
Arvode förvaltning	17,45	17,05
Kabel-TV	3,45	3,44
IT-kostnader	0,12	0
Juridiska kostnader	0,72	0,18
Revisionsarvode, externt	1,12	1,12
Övriga förvaltningskostnader	3,93	2,39
Fastighetsskötsel	39,45	44,76
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 0,57	- 1,54
Obligatoriska besiktningar	0	3,20
Snöröjning	2,85	3,54
Ersättningar till hyresgäster	0	0,48
Förbrukningsmateriel	0,49	0,71
Vatten	47,30	45,69
El	20,96	18,28
Uppvärmning	89,78	89,03
Sophantering	16,81	15,78
Summa driftkostnader	272,07	271,01

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening

Kalmarhus nr 23

Org.nr 716404-3379

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens Bostadsrättsförening Kalmarhus nr 23 för år 2007-01-01 – 2007-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

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

Föreningen har verkställt planmässiga avskrivningar på byggnaderna med 411 tkr eller 0,65 procent. Vi anser att detta ej motsvarar den beräknade nyttjandeperioden och därmed ej ger en rättvisande bild.

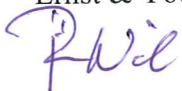
Med anledning av ovanstående anser vi att årsredovisningen inte har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och därmed inte ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Vi avstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

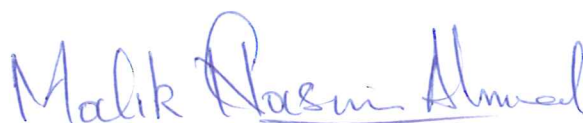
Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Kalmar den 28 april 2008

Ernst & Young AB



Patric Nilsson
Auktoriserad revisor



Nasim Malik
Föreningsvald revisor