



Riksbyggens Brf Kalmarhus nr 23
Org nr 716404-3379
Årsredovisning
1/1 2009 - 31/12 2009

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

Riksbyggens utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept, med allt från ekonomisk förvaltning till fastighetsskötsel och drift. 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

K A L L E L S E

Medlemmarna i Riksbyggens Bostadsrättsförening Kalmarhus nr 23 kallas härmed till ordinarie föreningsstämma **tisdagen den 25 maj 2010,**
kl 18.00.

Lokal: Kvarterslokalen.

Dagordning enligt stadgarna och nedanstående uppställning.

Kaffe och smörgåstårter serveras efter stämman.

Styrelsen

D a g o r d n i n g

vid ordinarie stämma med Riksbyggens Bostadsrättsförening Kalmarhus nr 23 den 25 maj 2009.

- 1) stämmans öppnande
- 2) fastställande av röstlängd
- 3) val av stämмоordförande
- 4) val av stämmosekreterare
- 5) val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet
- 6) val av rösträknare
- 7) fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- 8) framläggande av styrelsens årsredovisning
- 9) framläggande av revisorernas berättelse
- 10) beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 11) beslut om resultatdisposition
- 12) fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 13) beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- 14) fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- 15) beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- 16) val av styrelseledamöter och suppleanter
- 17) val av revisorer och revisorssuppleanter
- 18) val av valberedning
- 19) av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämma i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
2 motioner ang förbud av biltvätt och vattenpooler
- 20) stämmans avslutande

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
<i>Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter</i>	7
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8
Nyckeltal och diagram	15

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



R

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Kalmarhus nr 23 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009-01-01 - 2009-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m. årsstämma</u>
Anita Gidö	Ordförande	Stämman	2 010
Kenth Eriksson	Ledamot	Stämman	2 010
Linda Edberg	Ledamot	Stämman	2 010
Kent Karlsson	Ledamot avgått	Stämman	2 011
Ana Lindgren	Ledamot	Stämman	2 011
Jerker Nilsson	Ledamot RB		

Styrelsesuppleanter

Angelica Tiller	Suppl avgått	Stämman	2 010
Charlotte Olsson	Suppl	Stämman	2 011
Lamis Said	Suppl avgått	Stämman	2 011
Gunvor Gustafsson	Suppl RB	Stämman	

Ordinarie revisor(er)

Kerstin Åkesson		Stämman
Patric Nilsson	Auktoriserad revisor	Ernst & Young

Revisorssuppleant(er)

Anna Mokvist	Stämman
--------------	---------

Valberedning

Lena Eriksson (sammankallande), Birgit Selenhag och Sven-Arne Engdahl

Vicevärd

Styrelsen i sin helhet sköter vicevärdssysslan.

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

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

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Kalmar kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2010-09-31 med en årlig avgäld på 252 300 kr.

Ny avgäld fr o m 2010-10-01 är 260 400 kr per år.

Lägenhetsfördelning:

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

Därtill kommer:

Lokaler	Garage	P-platser
-	70	66

Total bostadsarea: 10 811 kvm

Årets taxeringsvärde 35 800 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 32 235 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Kalmar har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Södra Småland.

Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 88 tkr och planerat underhåll för 180 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Tidigare utfört underhåll

Föreningen har år 1991-93 genomfört sanering av flytspackel. Under åren 2004-2008 renoverades samtliga fönster och ytterdörrarna byttes ut.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på ca 15 000 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 500 tkr (144,88 kr/kvm). Avsättning för verksamhetsåret 2010 sker med 1 500 tkr.

Större planerade åtgärder avser byte av garageportar 2011. Vidare finns upptaget byte av vindskivor, lagning front balkongplattor, byte viss del av takpannor under år 2012. Under 2015 bör enligt planen tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp bytas. Den största kostnaden är beräknad till år 2018 då stuprör, hängrännor samt resterande yttertak bör läggas om.

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

Miljö

Under året har lagstadgad energideklaration upprättats. Föreningen har också genomfört statuskontroll av samtliga lägenheter.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 25 maj 2009. Styrelsen har hållit 16 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 156

Ekonomi

Årets resultat är bättre än föregående år främst p.g.a. högre intäkter i form av årsavgifter och lägre räntekostnader. Driftkostnaderna i föreningen har ökat (se diagram 1) jämfört med föregående år bl a beroende på energideklaration, statuskontroll och högre kostnad för uppvärmning. Räntekostnaderna har minskat (se diagram 1), p.g.a. omsatta lån. Ett av lånen hos Swedbank med tidigare ränta 3,09 % har omsatts och bundits till 2012-04-25 med ränta 3,01 %. Ett lån övertogs under året av Swedbank från SBAB, tidigare ränta 5,43 % och bands till 2013-06-25 med ränta 3,31 %. Ytterligare ett lån övertogs av SBAB från Swedbank 2009-10-26 och har lagts med rörligt ränta, f n 1,16 %, tidigare ränta 4,93 %.

Årets resultat jämfört med budget har ökat p.g.a lägre räntekostnader. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning. Avtalet om samordnad låneupphandling med Riksbyggen fortsätter, dock med SBAB som ny samarbetspartner i stället för Swedbank från 2009-10-01.

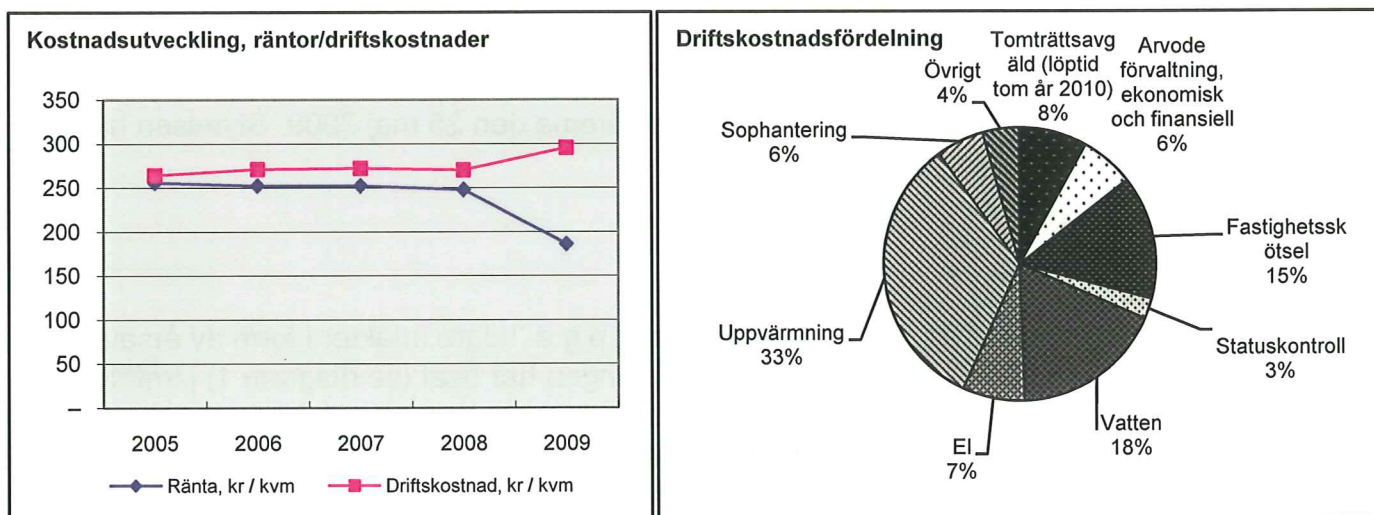
Föreningens soliditet har under året förbättrats med 3 %-enheter.

Föreningens likviditet har under året förbättrats med 83 %-enheter.

Resultat och ställning (tkr)

	2009	2008	2007	2006	2005
Rörelsens intäkter	8 164	7 768	7 392	7 121	6 994
Årets resultat	1 782	964	199	- 16	- 329
Balansomslutning	60 432	59 359	59 326	62 108	62 680
Soliditet %	4%	1%	-0%	-1%	-1%
Likviditet %	272%	189%	161%	152%	177%
Avgifts- och hyresbortfall %	0,03%	0,09%	0,06%	0,55%	0,55%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	727	693	660	634	619
Driftkostnad, kr / kvm	295	270	272	271	264
Ränta, kr / kvm	186	248	252	252	256
Underhållsfond, kr / kvm	175	95	24	6	—
Lån, kr / kvm	5 225	5 303	5 330	5 614	5 137
Genomsnittsränta %	3,45%	4,69%	4,61%	4,45%	4,48%

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



Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2009 då avgifterna höjdes med 5 %. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2010 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 727 kr / kvm och år.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under 2009 har 19 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 20 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Fastighetsekonomi
Riksbyggen	Samordnad låneupphandling
Kentth Eriksson Fast service	Fastighetsservice
Kalmar kommun	Tomträttsavgäld
Tele 2 Vision	Kabeltv
Eon	El

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat från föregående år	-1 938 630
Årets resultat före fondförändring	1 781 874
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 050 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	180 367
Summa över/underskott	-1 026 389

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	0
Att balansera i ny räkning	-1 026 389

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>2009-01-01 2009-12-31</i>	<i>2008-01-01 2008-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	8 085 223	7 704 925
Hyres- och avgiftsbortfall	2	- 2 683	- 7 053
Övriga förvaltningsintäkter	3	81 417	70 088
		<u>8 163 956</u>	<u>7 767 961</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 88 459	- 209 330
Planerat underhåll	5	- 180 367	- 239 550
Fastighetsavgift/skatt		- 207 769	- 180 870
Driftskostnader	6	-3 194 223	-2 922 516
Övriga kostnader	7	- 12 005	- 60 095
Personalkostnader	8	- 91 086	- 102 966
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 645 178	- 547 040
		<u>-4 419 087</u>	<u>-4 262 368</u>
Rörelseresultat		3 744 869	3 505 593
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		400	12 000
Ränteintäkter	10	46 116	124 217
Räntekostnader	11	-2 009 511	-2 677 578
		<u>-1 962 995</u>	<u>-2 541 361</u>
Resultat efter finansiella poster		1 781 874	964 232
Inkomstskatt		0	0
Årets resultat		<u>1 781 874</u>	<u>964 232</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-1 050 000	-1 000 000
Ianspråktagande av underhållsfond		180 367	239 550
Förändring av underhållsfond		- 869 633	- 760 450
Resultat efter fondförändring		912 241	203 782

Rh

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	54 574 465	55 200 943
Maskiner och inventarier	13	26 201	44 900
		<u>54 600 666</u>	<u>55 245 843</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga fordringar	14	10 000	10 000
Summa anläggningstillgångar		54 610 666	55 255 843
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		46 300	42 116
Kundfordringar		7 049	0
Skattefordringar		0	15 238
Övriga fordringar		3 739	1 759
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	155 332	118 137
		<u>212 420</u>	<u>177 250</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	16	4 400 000	2 850 000
<i>Kassa och bank</i>	17		
Kassa och bank		1 208 910	1 075 662
Summa omsättningstillgångar		5 821 331	4 102 912
SUMMA TILLGÅNGAR		60 431 996	59 358 755

R

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 721 101	1 721 101
Underhållsfond		1 894 116	1 024 483
		<u>3 615 217</u>	<u>2 745 584</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 808 263	-2 902 862
Årets resultat		1 781 874	964 232
		<u>-1 026 389</u>	<u>-1 938 630</u>
Summa eget kapital		2 588 828	806 954
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	19	55 703 608	56 375 195
		<u>55 703 608</u>	<u>56 375 195</u>
Kortfristiga skulder			
Nästa års amortering		780 000	960 000
Leverantörsskulder		250 045	289 004
Skatteskulder		11 499	0
Medlemmarnas reparationsfond		154 522	151 564
Övriga skulder, kortfristiga		32 408	51 295
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	911 086	724 743
		<u>2 139 560</u>	<u>2 176 606</u>
Summa skulder		57 843 168	58 551 801
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 431 996	59 358 755
Ställda säkerheter		66 498 000	66 498 000
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>			
Ansvarsförbindelser		inga	inga

PH

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Från och med 1 januari 2007 ska bostadsrättsföreningar inte längre ta upp någon schablonintäkt av fastigheter. Som intäkt ska inte heller erhållna statliga räntebidrag för bostadsändamål tas upp. Avdrag får inte göras för ränta på lånat kapital som lagts ner i fastigheten, reparation och underhåll, återbetalning av statliga räntebidrag eller tomträttsavgäld.

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp ränteintäkter, utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt inlösta och sålda bostadsrätter.

Inkomstskatten uppgår till 26,3 % på skattepliktig inkomst.

Outnyttjade underskott från tidigare år får fortsatt utnyttjas. Föreningens underskottsavdrag har per balansdagen beräknats till 44 178 966 kr, vilket innebär att det inte utgår någon inkomstskatt. Uppskjuten skattefordran redovisas inte på underskottsavdraget.

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.

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.

Följande avskrivningsprocent tillämpas

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1,00%
Standardförbättringar och markanläggningar	0,80%
Inventarier, fastighetsinventarier	20,00%

Belopp i kr om inget annat anges.

	2009-12-31	2008-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	7 864 247	7 489 789
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfond	- 27 407	- 27 407
Hyror, garage	189 255	183 945
Hyror, p-platser	59 127	58 598
	8 085 223	7 704 925
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 953	- 413
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 1 731	- 6 640
	- 2 683	- 7 053
Not 3 Övriga förvaltningsintäkter		
Tvättstugeavgifter	37 119	37 551
Solarieavgifter	10 758	11 470
Uthyrning gemensamhetslokal	9 125	4 400
Övriga ersättningar	5 467	1 092
Fakturerade kostnader	3 275	10 018
Öresutjämning	227	443
Återvunna fordringar	5 669	5 113
Övriga rörelseintäkter	9 776	0
	81 417	70 088
Not 4 Reparationer		
Bostäder	3 375	0
Lokaler	5 471	0
Tvättstugor	1 166	403
Vatten/Avlopp	2 232	0
Värme	858	14 822
Ventilation	31 784	149 232

	2009-12-31	2008-12-31
Elinstallationer	0	7 218
Låssystem	4 038	8 776
Huskropp; fönster, dörrar, staket	21 930	14 802
Gårdar och grönanläggningar	16 106	1 250
Garage och parkeringsplatser	1 500	3 610
Ombyggnad återvinningsstation	0	9 218
	88 459	209 330

Not 5 Planerat underhåll

Värme	0	52 000
Yttre målning	0	20 500
Byte ytterdörrar	0	167 050
Huskroppar; målning staket	22 089	0
Lekplats	158 278	0
	180 367	239 550

Not 6 Driftskostnader

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2010)	252 300	252 300
Fastighetsförsäkring	56 202	53 577
Arvode underhållsplanering	7 375	0
Arvode förvaltning, ekonomisk och finansiell	200 230	194 144
Kabel-TV	42 106	37 500
Juridiska kostnader	4 170	540
Revisionsarvode, externt	12 875	12 375
Övriga förvaltningskostnader	25 981	27 539
Fastighetsskötsel	457 992	435 222
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 5 000	- 3 600
Energideklaration	48 125	0
Obligatoriska besiktningar av lekplats	0	2 750
Jourutryckning	0	2 871
Snöröjning	0	3 459
Statuskontroll	77 500	0
Ersättningar till hyresgäster	894	0
Förbrukningsmateriel	7 979	2 287
Vatten	560 541	557 516
El	230 352	220 190
Uppvärmning	1 035 312	950 214
Sophantering	179 289	173 632
	3 194 223	2 922 516

Not 7 Övriga kostnader

Fritidsmedel	731	0
Telefon	4 050	2 119
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	57 976
Konsultarvoden	7 224	0
	12 005	60 095

2009-12-31 2008-12-31

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	54 050	69 028
Ersättning till valberedning	6 000	6 000
Övriga ersättningar till förtroendevalda	3 599	825
Föreningsvald revisor	850	850
Utbildning, förtroendevalda	7 971	1 000
Summa	72 470	77 703
Sociala kostnader	18 616	25 263
	91 086	102 966

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	449 150	359 320
Avskrivning om- och tillbyggnader	177 328	166 245
Maskiner och inventarier	18 700	21 475
	645 178	547 040

Not 10 Ränteintäkter

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 934	17 706
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	38 041	96 195
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	6 141	10 316
	46 116	124 217

Not 11 Räntekostnader

Räntekostnader, fastighetslån	1 964 790	2 673 128
Övriga finansiella kostnader	44 721	4 450
	2 009 511	2 677 578

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början		
Byggnader	44 915 000	44 915 000
Standardförbättringar	22 166 006	22 166 006
	67 081 006	67 081 006
Årets anskaffningar		
	0	0

Summa anskaffningsvärden

67 081 006 67 081 006

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-3 873 435	-3 514 115
Standardförbättringar	-4 452 707	-4 286 462
	-8 326 142	-7 800 577

	2009-12-31	2008-12-31
Årets avskrivning byggnader	- 449 150	- 359 320
Årets avskrivning standardförbättringar	- 177 328	- 166 245
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 952 620	-8 326 142
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Årets nedskrivningar	-3 553 921	-3 553 921
Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar	-3 553 921	-3 553 921
Restvärde enligt plan vid årets slut	54 574 465	55 200 943
Taxeringsvärden		
bostäder; småhus	17 370 000	13 805 000
bostäder; hyreshus	17 828 000	17 828 000
lokaler	602 000	602 000
Totalt taxeringsvärde	35 800 000	32 235 000
varav byggnader	26 890 000	25 242 000
Not 13 Maskiner och inventarier		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	298 328	298 328
	298 328	298 328
Årets anskaffningar		
	0	0
Avyttringar och utrangeringar	- 23 083	
	0	0
Summa anskaffningsvärden	275 245	298 328
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 230 345	- 231 953
	- 230 345	- 231 953
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 18 700	- 21 475
	- 18 700	- 21 475
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 249 045	- 253 428
Restvärde enligt plan vid årets slut	26 201	44 900
Not 14 Långfristiga fordringar		
20 kapitalbevis a 500 kr i Intresseföreningen	10 000	10 000
	10 000	10 000

7

	2009-12-31	2008-12-31
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald kabel-tv-avgift	38 981	37 500
Förutbetald tomträttsavgäld	63 075	63 075
Förutbetald fastighetsskötsel	38 930	0
Upplupna ränteintäkter	612	2 976
Fastighetsförsäkring	13 734	13 734
Övriga upplupna intäkter	0	852
	<u>155 332</u>	<u>118 137</u>

Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen				4 400 000	2 850 000
Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
30 dagar	150 000	,20	2010-01-26		
90 dagar	1 000 000	,50	2010-03-01		
90 dagar	1 000 000	,50	2010-03-28		
90 dagar	1 000 000	,50	2010-03-28		
90 dagar	1 250 000	,50	2010-03-28		

Not 17 Kassa och bank

Handkassa	2 000	2 000
Avräkning med Swedbank	1 206 910	1 073 662
	<u>1 208 910</u>	<u>1 075 662</u>

Not 18 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	1 024 483	-2 902 862	964 232
Disposition enl årsstämmobeslut		0	964 232	- 964 232
Förändring av underhållsfond			-869 633	
Avsättning till underhållsfond		1 050 000		
Uttag ur underhållsfond		- 180 367		
Årets resultat				1 781 874
Vid årets slut	1 721 101	1 894 116	-2 808 263	1 781 874

Not 19 Fastighetslån

Fastighetslån	56 483 608	57 335 195
Avgår nästa års amortering	- 780 000	- 960 000
Skuld vid årets slut	55 703 608	56 375 195

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,45%

					2009-12-31	2008-12-31
Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Arets amort.	Utg. skuld
SBAB	1,16	2010-01-26	2 412 726		98 250	2 314 476
SBAB	4,90	2011-10-12	9 649 379		15 207	9 634 172
SWEDBANK HYP	3,01	2012-04-25	20 484 487		700 000	19 784 487
SWEDBANK HYP	3,27	2010-11-25	20 484 488			20 484 488
SWEDBANK HYP	3,31	2013-06-25	4 304 115		38 130	4 265 985
			57 335 195		851 587	56 483 608

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna soc avgifter	1 256	0
Upplupna räntekostnader	117 258	44 883
Upplupna elkostnader	21 689	20 007
Upplupna vattenavgifter	41 426	40 324
Upplupna värmekostnader	139 873	118 749
Upplupna kostnader för renhållning	4 800	15 567
Upplupna kostnader för administration	44 721	0
Upplupna styrelsearvoden	6 000	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 839
Förutbetalda hyror och avgifter	534 063	482 374
	911 086	724 743

Kalmar den 22/3 2010

Anita Gidö

Kenth Eriksson

Linda Edberg

Charlotte Olsson
suppleant
ersätter Kent Karlsson

Ana Lindgren

Jerker Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20/4-2010

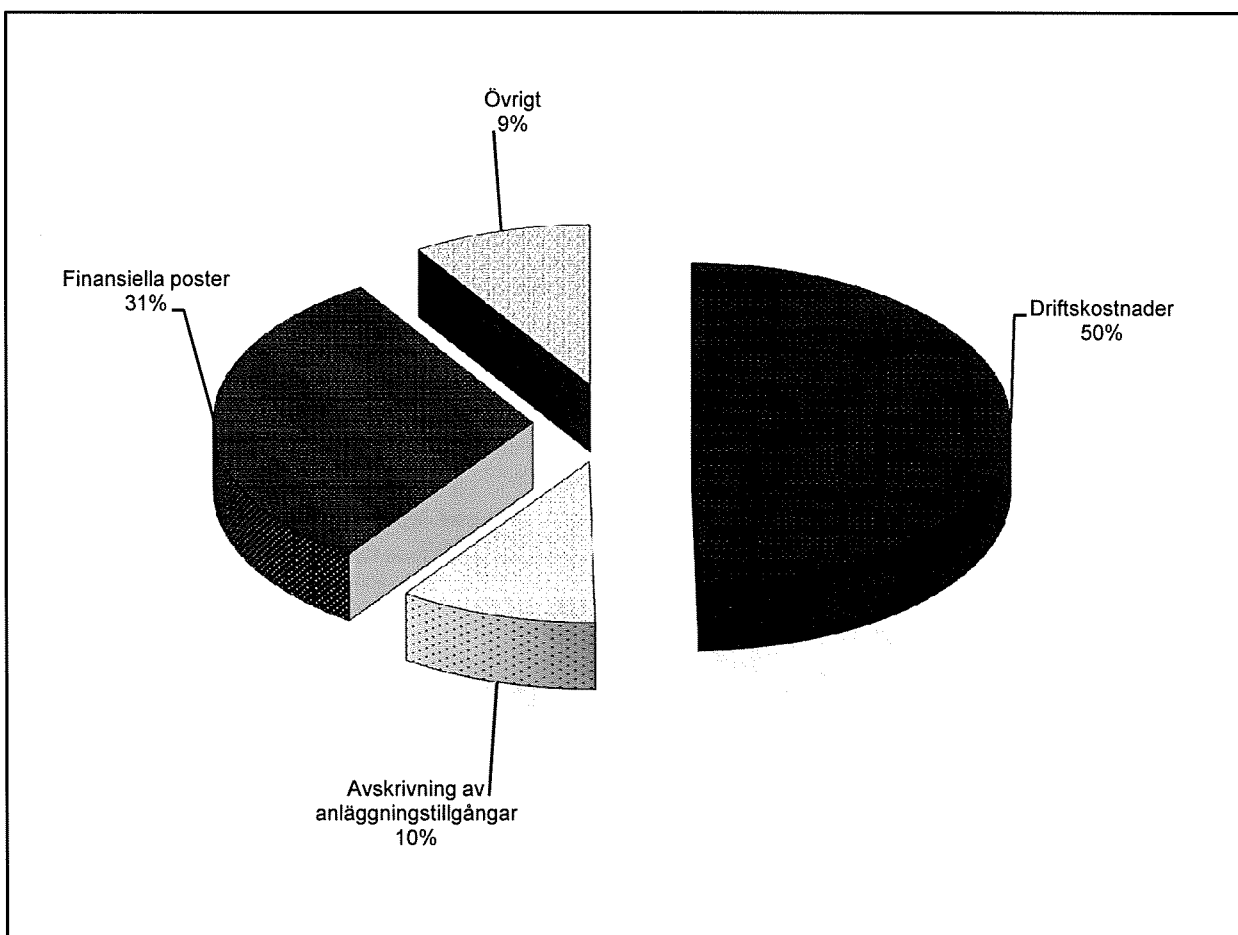
Kerstin Åkesson

Patric Nilsson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young

h

Nyckeltal

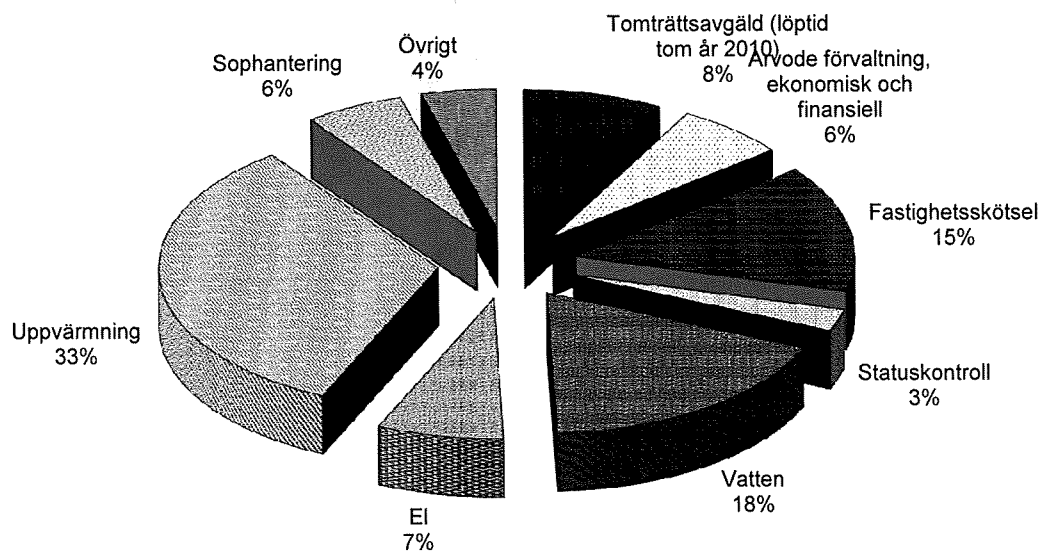
Kostnadsfördelning	2009	2008
Reparationer	88 459	209 330
Planerat underhåll	180 367	239 550
Fastighetsavgift/skatt	207 769	180 870
Driftskostnader	3 194 223	2 922 516
Övriga kostnader	12 005	60 095
Personalkostnader	91 086	102 966
Avskrivning av anläggningstillgångar	645 178	547 040
Finansiella poster	2 009 511	2 677 578
Summa kostnader	6 428 598	6 939 946



Q

Driftskostnadsfördelning

	2009	2008
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2010)	252 300	252 300
Fastighetsförsäkring	56 202	53 577
Arvode underhållsplanering	7 375	0
Arvode förvaltning, ekonomisk och finansiell	200 230	194 144
Kabel-TV	42 106	37 500
Juridiska kostnader	4 170	540
Revisionsarvode, externt	12 875	12 375
Övriga förvaltningskostnader	25 981	27 539
Fastighetsskötsel	457 992	435 222
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 5 000	- 3 600
Energideklaration	48 125	0
Obligatoriska besiktningar av lekplats	0	2 750
Jourutryckning	0	2 871
Snöröjning	0	3 459
Statuskontroll	77 500	0
Ersättningar till hyresgäster	894	0
Förbrukningsmateriel	7 979	2 287
Vatten	560 541	557 516
El	230 352	220 190
Uppvärmning	1 035 312	950 214
Sophantering	179 289	173 632
Summa driftskostnader	3 194 223	2 922 516



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

2009

2008

BOA (kvm):

10811	10811
Kr / kvm	Kr / kvm

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2010)	23,34	23,34
Fastighetsförsäkring	5,20	4,96
Arvode underhållsplanering	0,68	0,00
Arvode förvaltning, ekonomisk och finansiell	18,52	17,96
Kabel-TV	3,89	3,47
Juridiska kostnader	0,39	0,05
Revisionsarvode, externt	1,19	1,14
Övriga förvaltningskostnader	2,40	2,55
Fastighetsskötsel	42,36	40,26
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-0,46	-0,33
Energideklaration	4,45	0,00
Obligatoriska besiktningar av lekplats	0,00	0,25
Jourutryckning	0,00	0,27
Snöröjning	0,00	0,32
Statuskontroll	7,17	0,00
Ersättningar till hyresgäster	0,08	0,00
Förbrukningsmateriel	0,74	0,21
Vatten	51,85	51,57
El	21,31	20,37
Uppvärmning	95,76	87,89
Sophantering	16,58	16,06
Summa driftskostnader	295,46	270,33

R

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 2009-01-01 – 2009-12-31. 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.

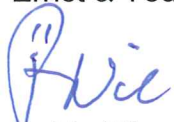
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information 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 ersättningskyldig 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.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Kalmar den 20 april 2010

Ernst & Young AB



Patric Nilsson
Auktoriserad revisor



Kerstin Åkesson
Föreningsvald revisor

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

AVSKRIVNING

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

BALANSRÄKNING

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt 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.

FOLKRÖRELSE

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120% – 150%.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

RESULTATRÄKNING

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

RÄNTEBIDRAG

Bidrag från Boverket som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för bl.a. fastighetsfinansiering.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 5% och uppåt.

STÄLLDA SÄKERHETER

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

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

ÅRSAVGIFT

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

ÅRSREDOVISNING

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



Årsredovisningen är upprättad av Riksbyggens
Brf Kalmarhus nr 23 styrelse
i samarbete med Riksbyggen.

Riksbyggen arbetar på uppdrag från
bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag
med fastighetsekonomi och finansiering,
fastighetsdrift, fastighetsskötsel samt
fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både
långivare och köpare bra möjligheter att bedöma
föreningens ekonomi.
Spara därför alltid årsredovisningen.

Riksbyggen
Tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se