Riksbyggen

Årsredovisning

RBF KALMARHUS NR 23
1/1 2012 - 31/12 2012
Org nr 716404-3379

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

KALLELSE

Medlemmarna i Riksbyggens Bostadsrättsförening Kalmarhus nr 23 kallas härmed till ordinarie föreningsstämma **torsdagen den 13 juni 2013, kl 18.00.**

Lokal: Kvarterslokalen.

Dagordning enligt stadgarna och nedanstående uppställning.

Kaffe serveras efter stämman.

Styrelsen

Dagordning

vid ordinarie stämma med Riksbyggens Bostadsrättsförening Kalmarhus nr 23 den 13 juni 2013.

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

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

a) Installation av eluttag i garagen
b) Eluttag på parkeringsplatserna
c) Styrelsens svar på motionerna
d) Ersättning till styrelseledamot för nedlagt arbete, som inte ingår i ordinarie styrelseuppdrag
e) Källsortering; (motion från 2012)

21) stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings-berättelse

Styrelsen för RBF KALMARHUS NR 23 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		**Utsedd av**	**Vald t.o.m. årsstämman**
Robert Olofsson	Ordförande	Stämman	2013
Muamer Avdic	Vice ordförande AVFLYTTAD	Stämman	2013
Kent Lindholm	Sekreterare	Stämman	2013
Margareta Krause	Ledamot	Stämman	2014
Rouwaida Said	Ledamot	Stämman	2014
Jerker Nilsson	Ledamot Riksbyggen	Stämman	
Styrelsesuppleanter			
Lars-Erik Karlsson		Stämman	2014
Sarya Fakhan		Stämman	2014
Ana Lindgren		Stämman	2013
Gunvor Gustafsson		Riksbyggen	

I tur att avgå är ledamöterna Robert Olofsson, Muamer Avdic och Kent Lindholm samt suppleanten Ana Lindgren

Ordinarie revisorer			
Nasim Malik		Stämman	
Franz Lindström	Auktoriserad revisor Ernst & Young	Stämman	
Revisorssuppleanter			
Ingela Andersson		Stämman	
Valberedning			
Ami Andaloussi		Stämman	
Studieorganisatör			
Sarya Fakhan	Studieansvarig	Styrelsen	

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

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

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Kalmar kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2020-09-30 med en årlig avgäld på 260 400 kr.

Lägenhetsfördelning:

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

Dessutom tillkommer: 70 garageplatser och 71 parkeringsplatser

Total bostadsarea:	10 811 kvm
Total lokalarea:	1 050 kvm

Årets taxeringsvärde	40 103 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	37 583 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.
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

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 113 tkr och planerat underhåll för 225 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 7 200 tkr t o m år 2021. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 724 tkr (60,30 kr/kvm). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 000 tkr.
Föreningen har utfört eller planerar att utföra nedanstående underhåll.

Utfört underhåll	År
Sanering av flytspackel	1991-1993
Renovering fönster	2004-2008
Byte ytterdörrar	2004-2008
Ny gemensam lekplats	2010
Byte garageportar	2011
Byte fjärrvärmecentraler	2011
Nya stensättn och planteringar	2012
2 flaggstänger vid infarten	2012

Planerat underhåll	År	Kommentar
Lagning balkongplattor nos	2013	Beslutat
Strykning taksprång	"	Ej beslutat
Byte värmeväxlare	2014	"
Rensning ventilationskanaler	2014 och 2020	"
Byte delar ventilation	2015-2021	Fortlöpande
Byte maskinutrustning tvättstu	2015	Ej beslutat
Byte vindskivor	2016	"
Byte takfläktar	"	"
Omläggning asfalt	2017	"
Byte takplåt	"	"
Byte stuprör och hängrännor	2018	"

Dessutom kommer nytt datoriserat bokningsystem till tvättstugan att installeras under 2013.

Kk

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

Miljö

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.
Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.
Dessutom har föreningen beslutat sig för att under 2013 byta samtliga belysningar inom området vilket kommer att medföra lägre elförbrukning.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.
Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 5 juni 2012. Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden.

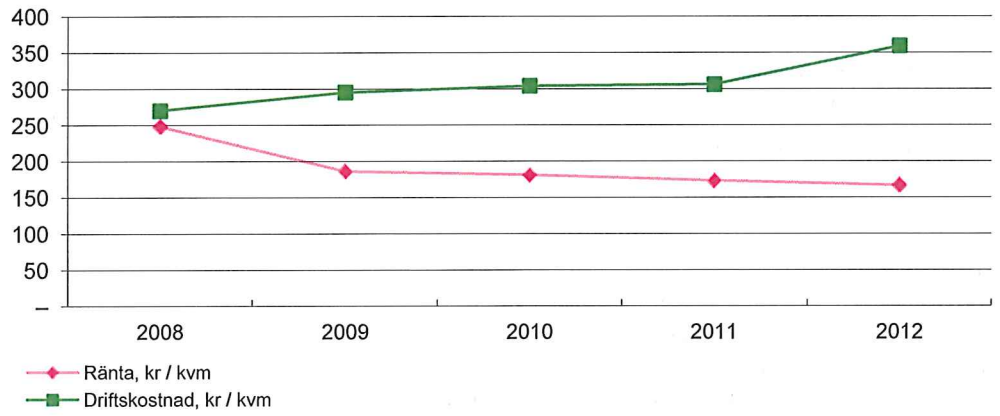
Antal medlemmar: 156 (2012-12-31)

Ekonomi

Årets resultat efter fondförändring visar överskott med 121 304 kr och är lägre än föregående år.

Driftskostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på extradebiterad fastighetsskötsel samt ökade kostnader för el, vatten, renhållning och värme. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån och extraamortering.

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Årets resultat jämfört med budget har minskat med 400 tkr kr p.g.a tidigare nämnda ökade kostnader. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning beroende på höjning av årsavgifterna med 1 % från den 1 januari 2013.

KK

Föreningens likviditet har under året förbättrats med 12 %-enheter.
Föreningens soliditet har under året förbättrats med 2 %-enheter.

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen enligt Riksbyggens normalstadgar men även för Brf Kalmarhus nr 23, är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

Resultat och ställning (tkr)	2012	2011	2010	2009	2008
Rörelsens intäkter	8 245	8 245	8 223	8 164	7 768
Årets resultat	896	808	1 536	1 782	964
Balansomslutning	58 018	59 180	60 151	60 432	59 359
Soliditet %	10%	8%	7%	4%	1%
Likviditet %	257%	245%	267%	272%	189%
Avgifts- och hyresbortfall %	0,02%	0,01%	0,11%	0,03%	0,09%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	735	735	727	727	693
Driftskostnad, kr / kvm	359	306	304	295	270
Ränta, kr / kvm	166	173	181	186	248
Underhållsfond, kr / kvm	402	301	291	175	95
Lån, kr / kvm	4 689	4 866	5 041	5 225	5 303
Genomsnittsränta %	3,46%	3,46%	3,52%	3,45%	4,69%

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2011 då avgifterna höjdes med 1%.
Efter att ha antagit budgeten för kommande verksamhetsår har styrelsen beslutat om höjning av årsavgifterna med 1 % från den 1.1.2013. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 742,35/kvm/år, efter höjning.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 21 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 11 st).
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Låneupphandling via SBAB
Kenth Eriksson Fast service	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsförsäkring via Folksam
Kalmar kommun	Tomträttsavgäld
Tele 2 Vision	Kabeltv, avtalet upphör den 31 maj 2013.
Telia från 1 juni 2013	Tv, bredband och telefoni via fiberkabel
Anticimex	Skadedjur och brandskydd

Övrig verksamhet / Medlemsarrangemang

Efter renovering av föreningshuset och samlingslokalen inbjöd styrelsen medlemmarna i december 2012 till julfest och 30-årsfirande av föreningen.

KK

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat från fg år	-357 826
Årets resultat före fondförändring	896 334
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	224 970
Summa underskott	-236 522

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	0
Att balansera i ny räkning	-236 522

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

kk

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	8 179 748	8 163 998
Hyres- och avgiftsbortfall	2	- 1 775	- 598
Övriga förvaltningsintäkter	3	67 052	81 644
		8 245 025	8 245 044
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 112 614	- 49 644
Planerat underhåll	5	- 224 970	-1 079 221
Fastighetsavgift/skatt		- 235 203	- 213 936
Driftskostnader	6	-3 881 193	-3 304 978
Övriga kostnader	7	- 99 499	- 20 723
Personalkostnader	8	- 76 171	- 68 352
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-1 011 781	- 918 443
		-5 641 431	-5 655 297
Rörelseresultat		**2 603 594**	**2 589 748**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		1 000	1 000
Ränteintäkter och liknande poster	10	143 875	135 678
Räntekostnader och liknande poster	11	-1 852 135	-1 918 127
		-1 707 260	-1 781 449
Resultat efter finansiella poster		**896 334**	**808 298**
Årets resultat		**896 334**	**808 298**
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-1 000 000	-1 500 000
Ianspråktagande av underhållsfond		224 970	1 079 221
Förändring av underhållsfond		- 775 030	- 420 779
Resultat efter fondförändring		**121 304**	**387 519**

KK

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	51 824 196	52 830 872
Inventarier, verktyg och installationer	13	20 419	0
		51 844 615	52 830 872
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	10 000	10 000
		10 000	10 000
Summa anläggningstillgångar		**51 854 615**	**52 840 872**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		99 048	50 305
Kundfordringar		14 486	14 150
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	223 713	195 182
		337 247	259 637
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	16	4 800 000	4 300 000
Kassa och bank			
Handkassa		2 000	2 000
Avräkning med Swedbank		1 024 109	1 777 774
		1 026 109	1 779 774
Summa omsättningstillgångar		**6 163 356**	**6 339 411**
SUMMA TILLGÅNGAR		**58 017 971**	**59 180 283**

KK

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Insatser		1 721 101	1 721 101
Underhållsfond		4 344 858	3 569 828
		6 065 959	5 290 929
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 132 856	-1 166 124
Årets resultat		896 334	808 298
		- 236 522	- 357 826
Summa eget kapital		**5 829 437**	**4 933 104**
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	18	49 790 544	51 658 078
		49 790 544	51 658 078
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		903 000	950 000
Leverantörsskulder		214 991	394 120
Skatteskulder		17 113	15 296
Medlemmarnas reparationsfond		179 073	177 323
Övriga kortfristiga skulder		111 845	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	971 968	1 052 363
		2 397 990	2 589 102
Summa skulder		**52 188 534**	**59 538 109**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**58 017 971**	**59 180 283**
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		66 498 000	66 498 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

KK

Noter med redovisnings-principer och

Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter
Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut
till 44 427 110 kr.

"Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"
1 365 kr per lägenhet eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten,

6 825 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten,

samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Underhåll/underhållsfond
Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

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

Värderingsprinciper m m
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar
Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

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

KK

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Slutår
Byggnader	Rak	2061
Standardförbättringar	Rak	2055
Inventarier	Rak	2016

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

	2012-12-31	2011-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	7 943 004	7 943 004
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfond	- 27 407	- 27 407
Hyror, garage	204 750	189 000
Hyror, p-platser	59 400	59 400
	8 179 748	8 163 998
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 500	- 225
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 1 275	- 373
	- 1 775	- 598
Not 3 Övriga förvaltningsintäkter		
Tvättstugeavgifter	25 966	37 125
Solarieavgifter	4 500	9 809
Uthyrning gemensamhetslokal	9 100	9 100
Övriga avgifter; deb skötsel privat	0	9 381
Ersättningar från medlem	4 093	0
Fakturerade kostnader	3 300	2 675
Öresutjämning	394	- 204
Återvunna fordringar	3 135	6 783
Inkassointäkter	16 564	6 897
Övriga rörelseintäkter	0	78
	67 052	81 644
Not 4 Reparationer		
Bostäder	3 625	0
Vattenskador	2 210	0
Föreningshus / gemensamhetslokal	26 155	4 151
Tvättstugor	6 258	14 703
Värme	1 338	6 160
Ventilation	4 773	3 625
Elinstallationer	813	10 625
Låssystem	22 467	9 306
Huskropp; fasader, tak, fönster	7 255	0
Gårdar och grönanläggningar	36 197	1 074
Parkeringsplatser	1 524	0
	112 614	49 644

KK

	2012-12-31	2011-12-31

Not 5 Planerat underhåll

Tvättstugor; mangel	18 375	0
Värmestyrning	37 500	0
Övriga installationer till bredbandsindragning	22 801	0
Huskroppar; målning	0	34 650
Asfaltering och justering av mark	146 294	0
Garageportar	0	1 044 571
	224 970	1 079 221

Not 6 Driftskostnader

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2020)	260 400	260 400
Fastighetsförsäkring	50 220	50 930
Arvode förvaltning; ekonomisk	208 240	204 036
Kabel-TV	38 512	39 450
IT-kostnader	20 425	2 065
Juridiska kostnader	39 412	12 300
Revisionsarvode, externt	13 875	13 500
Övriga förvaltningskostnader	24 185	22 522
Fastighetsskötsel	476 496	476 496
Extradebiterad fastighetsskötsel	219 851	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 5 400	- 7 400
Systematiskt brandskyddsarbete	5 363	0
Obligatoriska besiktningar, bl a OVK	45 244	0
Snöröjning	3 252	0
Förbrukningsmateriel/förbrukningsinventarier	70 221	2 848
Vatten	784 099	730 372
El	246 896	239 673
Uppvärmning	1 156 039	1 067 644
Sophantering	223 862	190 142
	3 881 193	3 304 978

Not 7 Övriga kostnader

Fritidsmedel	9 809	0
Lokaltillbehör	13 496	3 143
Kontorsmateriel	4 139	2 403
Telefon	5 263	3 146
Konstaterade förluster hyror/avgifter	19 542	6 631
Konsultarvoden	0	3 750
Bankkostnader	2 250	1 650
Advokat och rättegångskostnader	45 000	0
	99 499	20 723

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	52 400	53 200
Arvode uppdragstagare	6 525	0
Föreningsvald revisor	850	850
Summa	59 775	54 050
Sociala kostnader	16 396	14 302
	76 171	68 352

KK

	2012-12-31	2011-12-31

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	674 186	606 352
Avskrivning om- och tillbyggnader	332 490	299 241
Inventarier, verktyg och installationer	5 105	12 850
	1 011 781	918 443

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 073	1 120
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	137 075	129 774
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	5 727	4 784
	143 875	135 678

Not 11 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	1 799 424	1 870 626
Övriga räntekostnader	539	0
Övriga finansiella kostnader	52 172	47 501
	1 852 135	1 918 127

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
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 489 937	-4 883 585
Standardförbättringar	-5 206 276	-4 907 035
	-10 696 213	-9 790 620
Årets avskrivning byggnader	- 674 186	- 606 352
Årets avskrivning standardförbättringar	- 332 490	- 299 241
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-11 702 889	-10 696 213
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Nedskrivningar	-3 553 921	-3 553 921
Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar	-3 553 921	-3 553 921
Restvärde enligt plan vid årets slut	51 824 196	52 830 872
Varav		
Byggnader	35 196 956	35 871 142
Standardförbättringar	16 627 240	16 959 730

KK

	2012-12-31	2011-12-31
Taxeringsvärden		
bostäder småhus	19 890 000	17 370 000
bostäder hyreshus	19 549 000	19 549 000
lokaler	664 000	664 000
Totalt taxeringsvärde	40 103 000	37 583 000
varav byggnader	*32 074 000*	*29 554 000*

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	194 071	275 245
	194 071	275 245
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	25 524	0
	25 524	0
Utrangeringar	- 50 063	- 81 174
	- 50 063	- 81 174
Summa anskaffningsvärden	169 532	194 071
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 194 071	- 262 395
	- 194 071	- 262 395
Årets utrangeringar	50 063	81 174
	50 063	81 174
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 5 105	- 12 850
	- 5 105	- 12 850
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 149 113	- 194 071
Restvärde enligt plan vid årets slut	20 419	0

Not 14 Långfristiga värdepappersinnehav

20 kapitalbevis a 500 kr i Intresseföreningen	10 000	10 000
	10 000	10 000

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift	38 981	38 512
Förutbetald tomträttsavgäld	65 100	65 100
Förutbetald fastighetsskötsel	41 138	40 227
Upplupna ränteintäkter	23 329	1 123
Förutbetalda försäkringspremier	55 165	50 220
	223 713	195 182

KK

	2012-12-31	2011-12-31

Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	4 800 000	4 300 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	100 000	2,25	2013-01-13
30 dagar	100 000	2,25	2013-01-20
30 dagar	100 000	2,25	2013-01-20
90 dagar	2 000 000	2,45	2013-01-22
90 dagar	1 500 000	2,45	2013-01-29
90 dagar	1 000 000	2,45	2013-01-08

Not 17 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser + Upplåtelseavgifter	*Underhålls-fond*	*Balanserat resultat*	*Resultat*
Vid årets början	1 721 101	3 569 828	-1 166 124	808 298
Disposition enl årsstämmobeslut		0	808 298	- 808 298
Förändring av underhållsfond			- 775 030	
Avsättning till underhållsfond		1 000 000		
Uttag ur underhållsfond		- 224 970		
Nya insatser och uppl. avgifter				
Årets resultat				896 334
Vid årets slut	1 721 101	4 344 858	-1 132 856	896 334

Not 18 Fastighetslån

Fastighetslån	50 693 544	52 608 078
Avgår nästa års amortering	- 903 000	- 950 000
Skuld vid årets slut	49 790 544	51 658 078

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,46%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Ny långivare	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	3,10%	2016-09-05	10 142 244		1 100 000	9 042 244
SBAB	3,51%	2013-11-08	10 142 244		100 000	10 042 244
SBAB	3,69%	2015-08-20	9 580 438		96 100	9 484 338
SWEDBANK	3,01%	2012-04-25	18 584 487			
SBAB	3,71%	2015-03-04		6 194 829	188 258	6 006 571
SBAB	3,84%	2016-03-04		6 194 829	188 258	6 006 571
SBAB	3,63%	2014-03-04		6 194 829	188 258	6 006 571
SWEDBANK	3,31%	2013-06-25	4 158 665		53 660	4 105 005
			52 608 078	**18 584 487**	**1 914 534**	**50 693 544**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 903 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 903 000 kr årligen.

KK

	2012-12-31	2011-12-31
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna sociala avgifter	14 347	13 674
Upplupna räntekostnader	183 221	176 664
Upplupna elkostnader	6 955	22 655
Upplupna vattenavgifter	62 300	65 348
Upplupna värmekostnader	147 536	118 923
Upplupna kostnader för renhållning	401	0
Upplupna styrelsearvoden	52 400	51 200
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 554	0
Förutbetalda hyror och avgifter	494 254	603 899
	971 968	1 052 363

Kalmar den 22/4 2013

Robert Olofsson

Ana Lindgren
(ersätter Muamer Avdic)

Kent Lindholm

Margareta Krause

Jerker Nilsson

Rouwaida Said

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 april 2013

Nasim Malik

Franz Lindström
Auktoriserad revisor
Ernst & Young

KK

ERNST & YOUNG

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Riksbyggens Brf Kalmarhus nr 23 för år 2012-01-01 - 2012-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorernas ansvar

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

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Brf Kalmarhus nr 23 för år 2012-01-01 - 2012-12-31.

Styrelsens ansvar

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

Revisorernas ansvar

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

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

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Kalmar den 26 april 2013

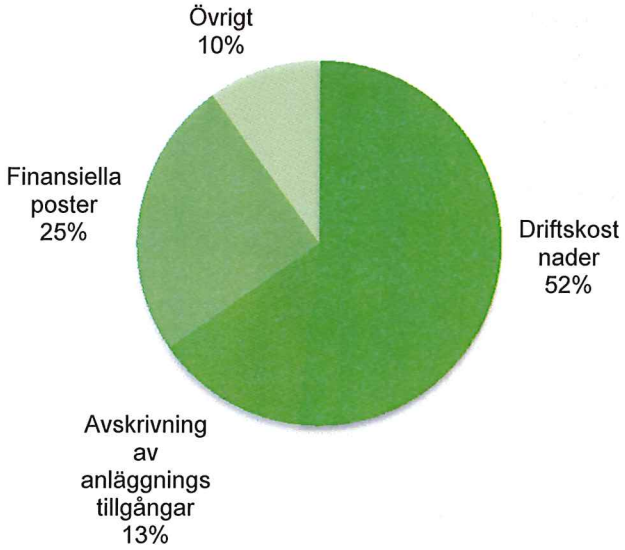
Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

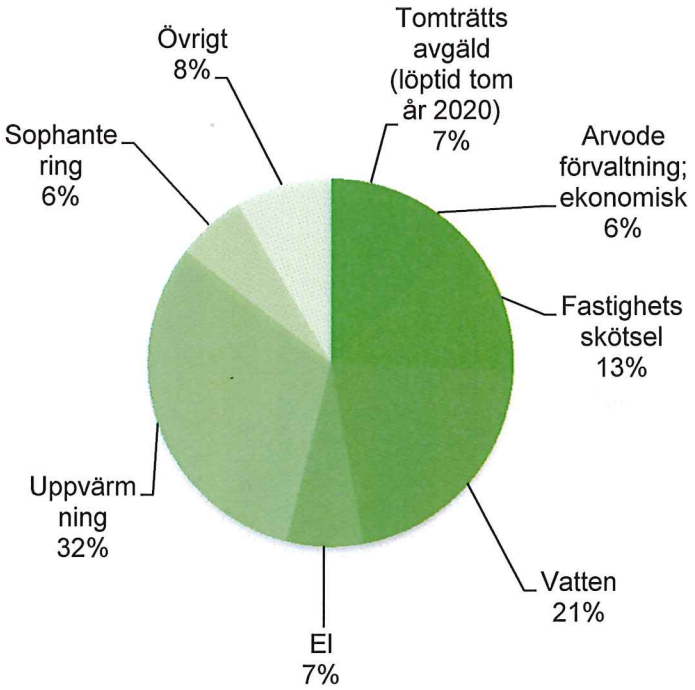
Nasim Malik
Förtroendevald revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2012	2011
Reparationer	112 614	49 644
Planerat underhåll	224 970	1 079 221
Fastighetsavgift/skatt	235 203	213 936
Driftskostnader	3 881 193	3 304 978
Övriga kostnader	99 499	20 723
Personalkostnader	76 171	68 352
Avskrivning av anläggningstillgångar	1 011 781	918 443
Finansiella poster	1 852 135	1 918 127
Summa kostnader	**7 493 566**	**7 573 424**



Driftskostnadsfördelning	2012	2011
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2020)	260 400	260 400
Fastighetsförsäkring	50 220	50 930
Arvode förvaltning; ekonomisk	208 240	204 036
Kabel-TV	38 512	39 450
IT-kostnader	20 425	2 065
Juridiska kostnader	39 412	12 300
Revisionsarvode, externt	13 875	13 500
Övriga förvaltningskostnader	24 185	22 522
Fastighetsskötsel	476 496	476 496
Systematiskt brandskyddsarbete	5 363	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 5 400	- 7 400
Obligatoriska besiktningar, bl a OVK	45 244	0
Snöröjning	3 252	0
Förbrukningsmateriel/förbrukningsinv	70 221	2 848
Vatten	784 099	730 372
El	246 896	239 673
Uppvärmning	1 156 039	1 067 644
Sophantering	223 862	190 142
Summa driftskostnader	**3 881 193**	**3 304 978**



Nyckeltalsanalys för driftskostna	2012	2011
BOA (kvm):	10811	10811
	Kr / kvm	**Kr / kvm**
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2020)	24,09	24,09
Fastighetsförsäkring	4,65	4,71
Arvode förvaltning; ekonomisk	19,26	18,87
Kabel-TV	3,56	3,65
IT-kostnader	1,89	0,19
Juridiska kostnader	3,65	1,14
Revisionsarvode, externt	1,28	1,25
Övriga förvaltningskostnader	2,24	2,08
Fastighetsskötsel	44,08	44,08
Extradebiterad fastighetsskötsel	20,34	0,00
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-0,50	-0,68
Systematiskt brandskyddsarbete	0,50	0,00
Obligatoriska besiktningar, bl a OVK	4,18	0,00
Snöröjning	0,30	0,00
Förbrukningsmateriel/förbrukningsinv	6,50	0,26
Vatten	72,53	67,56
El	22,84	22,17
Uppvärmning	106,93	98,76
Sophantering	20,71	17,59
Summa driftskostnader	**359,00**	**305,71**

A

Motion till årsstämma 2013, Riksbyggen Kalmarhus 23

2013-01-29

Då det redan finns el draget till garagen och garageportarna på Löten föreslår vi installation av eluttag i respektive garage för att speciellt vintertid kunna använda motorvärmare.Detta för att värna om miljön samt underlätta för oss bil- och garageägare. Det underlättar också för städning av bilen med till exempel damsugare.

Jessica Jetherisson Lötvägen 28

Ingela Andersson Lötvägen 81

Charlotte Olsson Löträgen 66

B.

Motion

Som ska behandlas på den ordinarie årsstämman för Riksbyggens Bostadsrättsförening Kalmarhus nr. 23.

Eluttag på P-platserna

Jag önskar att det sätts upp eluttag på stolparna så att man kan koppla på motorvärmare till bilarna.

Jag föreslår därför att:

Man kan sätta utlag på vor tjärde stolpe och samt en elmätare med en kod, på varje uttag. Var och en får betala sin el, ev. läsas av. ex. som man har vid campingar.

Kurt Hansen
Kurt Hansen
Lötvägen 56

Smedby den 27 januari 2013

C.

Svar på motioner till stämman 2013

Det har inkommit två motioner som gäller önskemål om eluttag, den ena i garagen och den andra på parkeringen. Styrelsen inte har kunskap eller nödig vetskap om dessa önskemål står i proportion till kostnaderna eller ens om det i kvarteret finns det överskott av matarkablar för att klara den ökade strömförbrukningen.

Vi kommer låta Nea och LR-Installation göra en förstudie i området för att se vilka möjligheter som finns och till vilken ungefärliga kostnad. Detta redovisas på stämman för medlemmarna att besluta om.

Smedby 2013-04-22

Med vänliga hälsningar

Styrelsen Kalmarhus 23

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.

Interimsfordringar
Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.
Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.
Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder
Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.
Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.
Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

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

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

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

Resultaträkning
Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Soliditet
Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital 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 det är finansierad med lån.

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.

RBF KALMARHUS NR 23

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF KALMARHUS NR 23 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

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

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

Riksbyggen
Rum för hela livet

RIKSBYGGEN RESERVERAR SIG FÖR EV. TRYCKFEL OCH FÖRBEHÅLLER SIG RÄTTEN TILL ÄNDRINGAR.