
Årsredovisning

BRF KALMARHUS NR 23
1/1 2015 - 31/12 2015
Org nr 716404-3379

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



Innehållsförteckning

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

K A L L E L S E

Medlemmarna i Riksbyggen Bostadsrättsförening Kalmarhus nr 23 kallas härmed till ordinarie föreningsstämma **tisdagen den 31 maj 2016,**
kl 18.30.

Lokal: Kvarterslokalen.

Dagordning enligt stadgarna och nedanstående uppställning.

Kaffe serveras efter stämman.

Styrelsen

D a g o r d n i n g

vid ordinarie stämma med Riksbyggen Bostadsrättsförening Kalmarhus nr 23 den 31 maj 2016.

- 1) stämmans öppnande
- 2) fastställande av röstlängd
- 3) val av stämmoordförande
- 4) anmälan av stämmoordförandes val av protokollförare
- 5) val av en person som jämte ordförande ska 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 medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- 20) stämmans avslutande

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheten Lötén 1 i Kalmar Kommun. På fastigheten finns 17 radhus samt 8 flerbostadshus i 2 våningar, totalt 124 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1981-82. Fastighetens adress är Lötvägen 1- 124 i Kalmar.

Lägenhetsfördelning:

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

Dessutom tillkommer:

P-platser	Garage
71	70

Total bostadsarea:	10 811 m ²
Total lokalarea:	1 050 m ²

Årets taxeringsvärde	43 557 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	42 687 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

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

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

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Samordnad låneupph & försäkring
Kent Eriksson Fast service	Fastighetsservice
Anticimex	Skadedjur och Brandskydd
Telia	Kabel-TV

Efter den senaste stämman 2015-06-10 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Robert Olofsson	Ordförande	Stämman	2017
Kent Lindholm	Sekreterare	Stämman	2017
Rouwaida Said	Ledamot	Stämman	2017
Feri Horvat	Ledamot	Stämman	2016
Jerker Nilsson	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Sarya Fakhani		Stämman	2017
Ana Lindgren		Stämman	2017
Eva Jespersen		Stämman	2017
Gunilla Tullare		Stämman	2016
Martin Fridlund		Stämman	2016
Lina Dryselius		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Ingela Andersson	Revisor	Stämman
Franz Lindström	Auktoriserad revisor Ernst & Young	Stämman

Revisorssuppleanter

Sven- Arne Engdahl	Stämman
--------------------	---------

Valberedning

Ingela Andersson(sammankallande)	Stämman
Caroline Henell	Stämman
Evior Kryssing	Stämman

Studieorganisatör

Sarya Fakhani	Studieansvarig	Styrelsen
---------------	----------------	-----------

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2013-01-01 då den höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 743 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 560 tkr och planerat underhåll för 2 100 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Föreningens underhållsplan har uppdaterades senast i september 2014 och visar på ett underhållsbehov på 15 474 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 1 547 tkr (143 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 83 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År
Flytspackelsanering	1991-1993
Fönsterrenovering	2004-2008
Byte ytterdörrar	2004-2008
Byte garandeportar	2011
Byte fjärrvärmecentral	2011
Ny stensättning & planteringar	2012
Balkonger	2013

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Bostäder	155
Lokaler	4
Gemensamma utrymmen	386
Installationer	863
Huskropp utvändigt	691

Planerat underhåll	År	Kommentar
Omläggning asfalt	2017	Ej beslutat
Byte takplåt	2017	"
Byte takfläktar	2018	"
Byte hängrännor	2018	"
Takrenovering	2020	"

Årets resultat är lägre än föregående år på grund av högre underhållskostnader samt högre reparationskostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat pga högre underhållskostnader. Räntekostnaderna har minskat pga omsatta lån till bättre ränta samt löpande amortering.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 138% till 98%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 142 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 59 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed genom den nya normgivningen som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken.

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Medlemsinformation

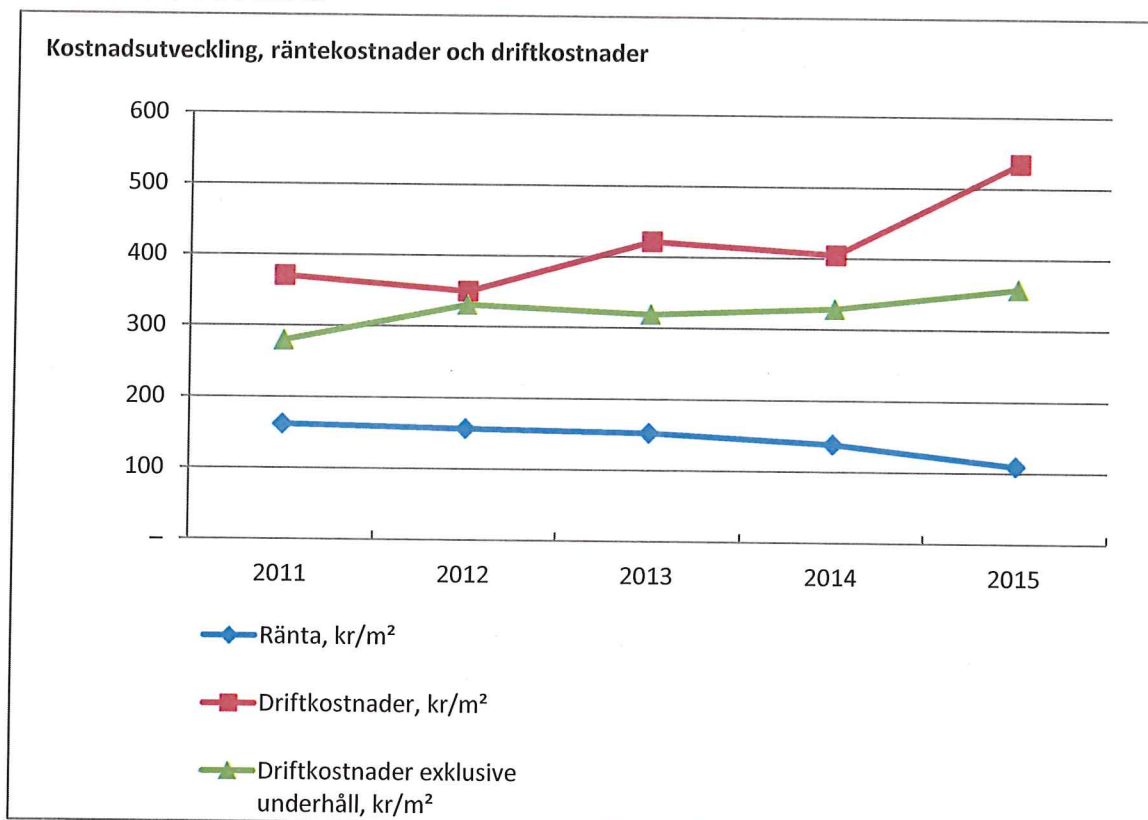
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 153 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 20 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 20).

dl

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	8 256	8 259	8 248	8 178	8 163
Resultat efter finansiella poster	- 1 083	169	- 220	896	810
Årets resultat	- 1 083	169	- 220	896	810
Resultat exkl avskrivningar	59	1 311	917	1 908	1 728
Resultat exkl avskrivning men inkl avsättning till underhållsfonden	- 841	511	- 83	908	228
Avsättning till underhållsfond kr/m²	76	67	84	84	126
Balansomslutning	55 847	57 953	56 812	58 018	59 180
Soliditet	8%	10%	10%	10%	8%
Likviditet	98%	138%	249%	257%	245%
Avgifts- och hyresbortfall	0,45%	0,28%	0,12%	0,02%	0,01%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	742	742	742	735	735
Driftkostnader, kr/m²	535	405	422	350	370
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	358	329	319	331	279
Ränta, kr/m²	109	138	152	156	162
Underhållsfond, kr/m²	238	346	355	366	301
Lån, kr/m²	4 190	4 190	4 114	3 675	3 833
Skuldkvot	5,68	5,82	5,13	5,29	5,51
Genomsnittsränta %	2,21%	2,90%	3,38%	3,46%	3,46%

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalaror som beräkningsgrund.

dlc

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	31 795
Årets resultat före fondförändring	-1 082 712
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-900 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>2 099 943</u>
Summa överskott	149 025

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>99 025</u>
Att balansera i ny räkning	50 000

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	8 255 999	8 259 497
Övriga rörelseintäkter	2	128 138	99 722
Summa rörelseintäkter, m.m.		8 384 136	8 359 219
Rörelsekostnader			
Driftkostnader & övriga externa kostnader	3,4	-6 683 404	-5 188 462
Personalkostnader	5	- 365 459	- 252 036
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-1 141 631	-1 141 631
Summa rörelsekostnader		-8 190 494	-6 582 129
Rörelseresultat		193 642	1 777 089
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	5 704	920
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	11 314	31 272
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 293 372	-1 640 137
Summa finansiella poster		-1 276 354	-1 607 945
Resultat efter finansiella poster		-1 082 712	169 144
Årets resultat	18	-1 082 712	169 144

dl

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	53 270 139	54 381 863
Inventarier, verktyg och installationer	11	59 386	89 293
Summa materiella anläggningstillgångar		53 329 525	54 471 156
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga långfristiga värdepappersinnehav	12	62 000	62 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		62 000	62 000
Summa anläggningstillgångar		53 391 525	54 533 156
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	13	125 861	149 477
Övriga fordringar	14	103 557	11 468
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	73 115	135 750
Summa kortfristiga fordringar		302 533	296 695
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	16	1 000 000	2 300 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	17	1 153 041	823 263
Summa kassa och bank		1 153 041	823 263
Summa omsättningstillgångar		2 455 574	3 419 958
SUMMA TILLGÅNGAR		55 847 098	57 953 113

all

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 721 101	1 721 101
Fond för yttre underhåll		2 825 300	4 025 242
Summa bundet eget kapital		4 546 401	5 746 343
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 231 737	- 137 350
Årets resultat		-1 082 712	169 144
Summa fritt eget kapital		149 026	31 795
Summa eget kapital		4 695 427	5 778 138
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	48 649 096	49 697 728
Summa långfristiga skulder		48 649 096	49 697 728
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	20	286 800	222 912
Övriga skulder	21	1 292 992	1 256 654
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	922 784	997 681
Summa kortfristiga skulder		2 502 576	2 477 247
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 847 098	57 953 113
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		67 037 000	66 498 000
Summa ställda säkerheter		67 037 000	66 498 000
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 44 427 110 kr

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 262 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

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.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Slutår
Byggnader	Linjär	2061
Standardförbättringar	Linjär	2055
Inventarier	Linjär	2019

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-12-31 2014-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	8 022 403	8 022 403
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	- 27 407	- 27 407
Hyrer, garage	235 125	221 175
Hyrer, p-platser	63 376	66 330
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 23 925	- 12 925
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 13 575	- 10 080
	<u>8 255 999</u>	<u>8 259 497</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Övriga lokalintäkter	68 560	52 104
Fakturerade kostnader	—	4 220
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 84	296
Återvunna fordringar	12 167	14 248
Inkassointäkter	40 204	26 681
Övriga rörelseintäkter	<u>7 291</u>	<u>2 173</u>
	128 138	99 722

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	560 458	91 241
Underhåll	2 099 943	901 239
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	228 929	223 430
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2014-04-01)	—	73 055
Försäkringspremier	60 778	57 926
Kabel- och digital-TV	97 470	92 061
Fastighetsskötsel	830 256	819 865
Återbäring från Riksbyggen	- 3 800	- 3 300
Systematiskt brandskyddsarbete	5 627	8 308
Obligatoriska besiktningar	2 304	—
Snö- och halkbekämpning	3 751	1 262
Förbrukningsmateriel	80 964	132 563
Fordons- och maskinkostnader	—	10 086
Vatten	801 261	810 183
El	189 799	230 758
Uppvärmning	1 168 584	1 135 782
Sophantering och återvinning	<u>216 675</u>	<u>216 675</u>
	6 342 998	4 801 134

Not 4 Övriga externa kostnader

Arvode för ekonomisk förvaltning	228 745	219 580
Förvaltningsarvode	—	11 625
IT-kostnader	—	11 819
Juridiska kostnader	42 389	31 449
Arvode, yrkesrevisorer	14 875	14 625
Övriga förvaltningskostnader	35 238	73 136
Kontorsmateriel	- 1 800	1 800
Telefon och porto	12 896	7 324
Konstaterade förluster hyror/avgifter	2	10
Medlems- och föreningsavgifter	8 060	15 960
	<u>340 406</u>	<u>387 328</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare	133 915	55 337
Utbildning	3 900	—
Fast styrelsearvode	106 240	104 000
Sammanträdesarvoden	20 650	22 050
Arvode till valberedningen	4 000	4 000
Övriga ersättningar	2 981	2 880
Övriga ersättningar till förtroendevalda	—	2 520
Föreningsvald revisor	2 000	850
Summa	<u>273 686</u>	<u>191 637</u>
Sociala kostnader	91 773	60 399
	<u>365 459</u>	<u>252 036</u>

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader	723 819	723 819
Om- och tillbyggnader	387 905	387 905
Inventarier och verktyg	29 907	29 907
	<u>1 141 631</u>	<u>1 141 631</u>

Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag

Utdelning på aktier och andelar i koncernföretag	5 704	920
	<u>5 704</u>	<u>920</u>

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	—	2 033
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	5 202	20 163
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	6 112	9 076
	<u>11 314</u>	<u>31 272</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	1 262 367	1 614 809
Övriga finansiella kostnader	31 005	25 328
	<u>1 293 372</u>	<u>1 640 137</u>

Not 10 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		
Mark	4 781 115	4 781 115
	<u>4 781 115</u>	<u>4 781 115</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>71 862 121</u>	<u>71 862 121</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 611 761	-6 887 942
Standardförbättringar	-6 314 576	-5 926 671
	<u>-13 926 337</u>	<u>-12 814 613</u>
Årets avskrivning byggnader		
	- 723 819	- 723 819
Årets avskrivning standardförbättringar		
	- 387 905	- 387 905
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-15 038 061</u>	<u>-13 926 337</u>
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Årets nedskrivningar		
	-3 553 921	-3 553 921
Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar	<u>-3 553 921</u>	<u>-3 553 921</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>53 270 139</u>	<u>54 381 863</u>
Varav		
Byggnader	33 025 499	33 749 318
Mark	4 781 115	4 781 115
Standardförbättringar	15 463 525	15 851 430
Taxeringsvärden		
bostäder	42 588 000	41 718 000
lokaler	969 000	969 000
Totalt taxeringsvärde	<u>43 557 000</u>	<u>42 687 000</u>
varav byggnader	<u>34 871 000</u>	<u>38 681 000</u>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	293 542	270 150
	<u>293 542</u>	<u>270 150</u>
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	—	23 392
	<u>—</u>	<u>23 392</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>293 542</u>	<u>293 542</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 204 249	- 174 342
	<u>- 204 249</u>	<u>- 174 342</u>

	2015-12-31	2014-12-31
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 29 907	- 29 907
	<u>- 29 907</u>	<u>- 29 907</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 234 156</u>	<u>- 204 249</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	59 386	89 293
Varav		
Inventarier och verktyg	59 386	89 293

Not 12 Övriga långfristiga värdepappersinnehav

124 garantikapitalbevis a 500 kr i Riksbyggen ek förening	62 000	62 000
	<u>62 000</u>	<u>62 000</u>

Not 13 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	114 951	140 327
Kundfordringar	10 910	9 150
	<u>125 861</u>	<u>149 477</u>

Not 14 Övriga fordringar

Skattefordringar	13 800	6 307
Skattekonto	14 451	5 161
Andra kortfristiga fordringar	75 306	—
	<u>103 557</u>	<u>11 468</u>

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	63 826	60 778
Förutbetald kabel-tv-avgift	8 777	7 889
Övriga förutbetalda driftkostnader	—	67 083
Övriga periodiserade kostnader	512	—
	<u>73 115</u>	<u>135 750</u>

Not 16 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen				1 000 000	2 300 000
Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
90 dagar	1 000 000	0,25	2016-02-27	<u>1 000 000</u>	<u>2 300 000</u>

Not 17 Kassa och bank

Handkassa	2 000	2 000
Förvaltningskonto i Swedbank	1 151 041	821 263
	<u>1 153 041</u>	<u>823 263</u>

nd

2015-12-31 2014-12-31

Not 18 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Uppl avg och insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 721 101	4 025 242	- 137 350	169 144
Extra reservering för under- håll enl. stämmobeslut				
Disposition enl. årsstämmobeslut			169 144	- 169 144
Reservering underhållsfond		900 000		
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 099 943		
Nya insatser och upplåtelseavgifter				
Förändring underhållsfond			1 199 943	
Årets resultat				-1 082 712
Vid årets slut	1 721 101	2 825 300	1 231 737	-1 082 712

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till -1 082 712 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till 117 230 kr.

Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	49 697 728	50 746 360
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	1 048 632	1 048 632
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	48 649 096	49 697 728

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB BANK AB	1,28%	2017-01-17	5 637 883		184 344	5 453 539
SBAB BANK AB	1,42%	2015-08-20	9 292 138		96 100	9 196 038
SBAB BANK AB	1,53%	2019-01-17	5 637 883		184 344	5 453 539
SBAB BANK AB	1,55%	2017-12-13	1 947 500		70 000	1 877 500
SBAB BANK AB	1,79%	2018-09-13	9 792 744		149 500	9 643 244
SBAB BANK AB	3,10%	2016-09-05	8 842 244		100 000	8 742 244
SBAB BANK AB	3,19%	2017-06-15	3 958 085		80 000	3 878 085
SBAB BANK AB	3,84%	2016-03-04	5 637 883		184 344	5 453 539
			50 746 360		1 048 632	49 697 728

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 048 632 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 4 194 528 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 45 503 200 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

M

Not 20 Leverantörsskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	286 800	222 912
	<u>286 800</u>	<u>222 912</u>

Not 21 Övriga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	199 317	181 560
Skuld sociala avgifter och skatter	45 043	18 022
Avräkning hyror och avgifter	—	8 440
Övriga kortfristiga låneskulder	1 048 632	1 048 632
	<u>1 292 992</u>	<u>1 256 654</u>

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner	- 0	- 0
Upplupna sociala avgifter	31 138	29 805
Upplupna räntekostnader	114 467	148 615
Upplupna elkostnader	16 805	20 505
Upplupna vattenavgifter	—	68 905
Upplupna värmekostnader	120 655	139 199
Upplupna styrelsearvoden	102 050	102 050
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	—	6 929
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	537 669	481 673
	<u>922 784</u>	<u>997 681</u>

ML

2015-12-31

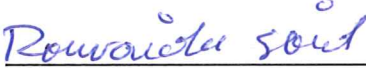
2014-12-31

Kalmar

22 / 3 - 2016


Robert Olofsson


Kent Lindholm

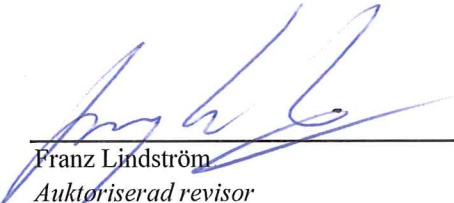

Rouwaida Said


Jerker Nilsson


Feri Horvat

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 april 2016


Ingela Andersson
Föreningsvald revisor


Franz Lindström
Auktoriserad revisor



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 2015-01-01 - 2015-12-31.

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 2015 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 2015-01-01 - 2015-12-31.

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 16 april 2016

Ernst & Young AB

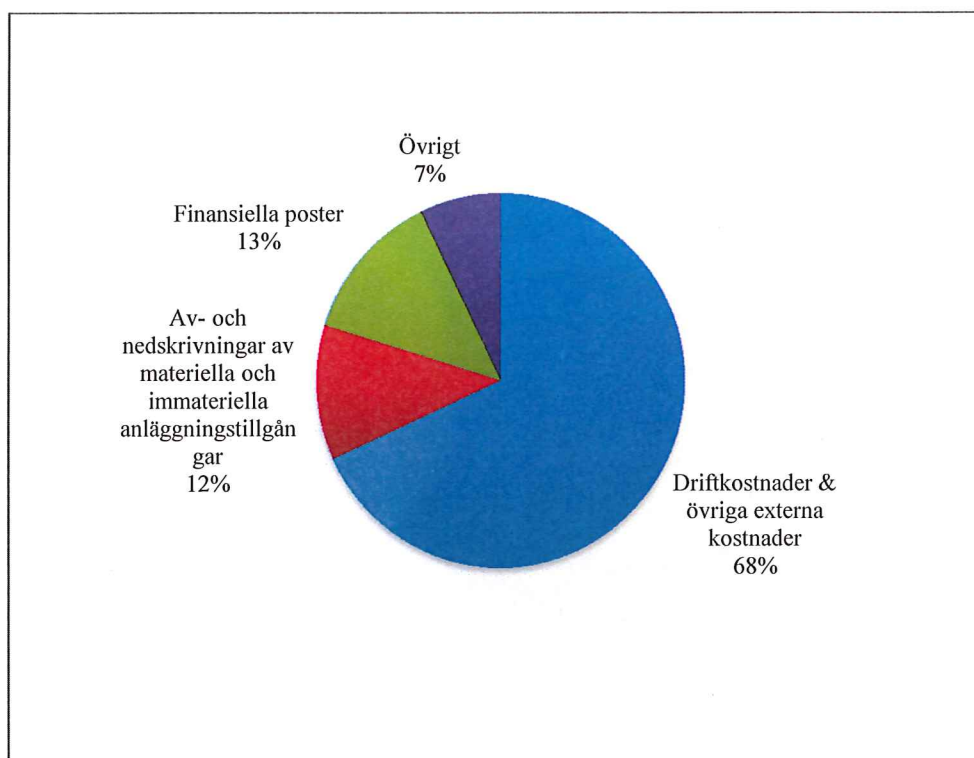
Frän Lindström
Auktoriserad revisor

Ingela Andersson

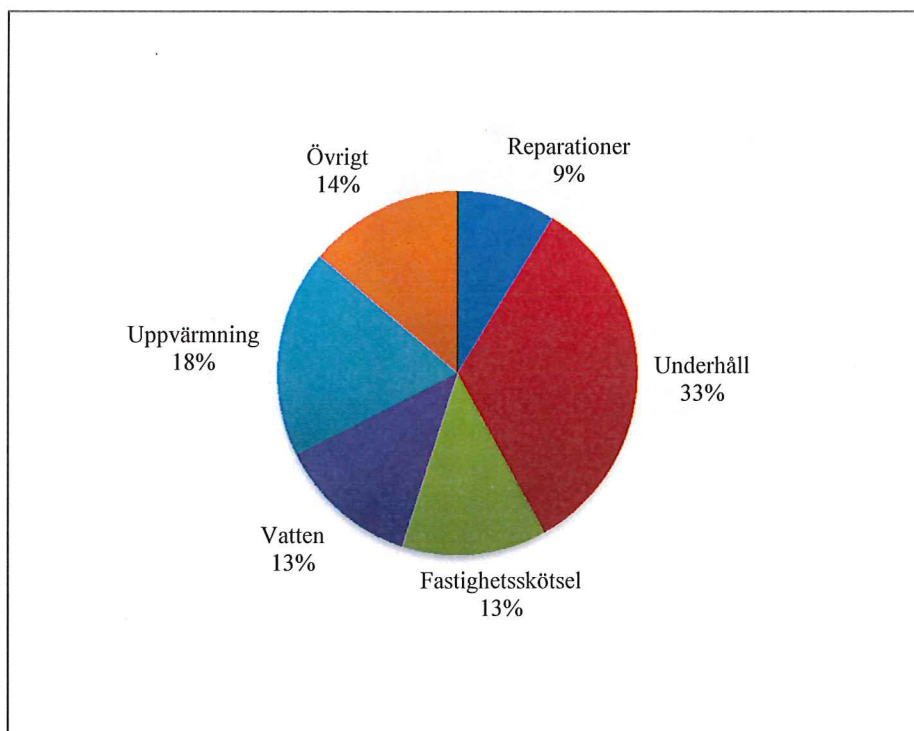
Ingela Andersson
Förtroendevald revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2015	2014
Driftkostnader & övriga externa kostnader	6 683 404	5 188 462
Övriga externa kostnader	0	0
Personalkostnader	365 459	252 036
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 141 631	1 141 631
Finansiella poster	1 276 354	1 607 945
Summa kostnader	9 466 848	8 190 074



Driftkostnadsfördelning	2015	2014
Reparationer	560 458	91 241
Underhåll	2 099 943	901 239
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	228 929	223 430
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2014-04-01)	0	73 055
Försäkringspremier	60 778	57 926
Kabel- och digital-TV	97 470	92 061
Fastighetsskötsel	830 256	819 865
Återbäring från Riksbyggen	- 3 800	- 3 300
Systematiskt brandskyddsarbete	5 627	8 308
Obligatoriska besiktningar	2 304	0
Snö- och halkbekämpning	3 751	1 262
Förbrukningsmateriel	80 964	132 563
Fordons- och maskinkostnader	0	10 086
Vatten	801 261	810 183
El	189 799	230 758
Uppvärmning	1 168 584	1 135 782
Sophantering och återvinning	216 675	216 675
Summa driftkostnader	6 342 998	4 801 134



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):

2015

2014

10971

10971

Kr / kvm

Kr / kvm

Reparationer	51	8
Underhåll	191	82
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	21	20
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2014-04-01)	0	7
Försäkringspremier	6	5
Kabel- och digital-TV	9	8
Fastighetsskötsel	76	75
Återbäring från Riksbyggen	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	1	1
Obligatoriska besiktningar	0	0
Snö- och halkbekämpning	0	0
Förbrukningsmateriel	7	12
Fordons- och maskinkostnader	0	1
Vatten	73	74
El	17	21
Uppvärmning	107	104
Sophantering och återvinning	20	20
Summa driftkostnader	578	438

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.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

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.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % 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.

BRF KALMARHUS NR 23

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

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostads-
rättsföreningar 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