

Årsredovisning

BRF KALMARHUS NR 23
1/1 2016 - 31/12 2016
Org nr 716404-3379

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



Medlemsvinsten 2016

RBF KALMARHUS NR 23 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag.

Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och betalades ut under försommaren.

Det här året uppgick beloppet till 4 000 kronor i återbäring samt 5 704 kronor i utdelning.

KALLELSE

Medlemmarna i Riksbyggen Bostadsrättsförening Kalmarhus nr 23 kallas härmed till ordinarie föreningsstämma måndagen den 22 maj 2017, kl 18.30.

Lokal: Kvarterslokalen.

Dagordning enligt stadgarna och nedanstående uppställning.

Kaffe serveras efter stämman.

Styrelsen

Dagordning

vid ordinarie stämma med Riksbyggen Bostadsrättsförening Kalmarhus nr 23 den 22 maj 2017.

- 1) stämmans öppnande
- 2) fastställande av röstlängd
- 3) val av stämмоordförande
- 4) anmälan av stämмоordförandes 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
 - a. Ändring av stadgar (bilaga 1)
 - b. Namnbyte för föreningen till Riksbyggen Brf Löten
- 20) stämmans avslutande

Riksbyggen normalstadgar brf 2014, version 2016:1

– jämförelse med normalstadgar 2014

§ 5, 3 stycket

Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning¹hinder, sexuell läggning eller ålder.

§ 17, 2 stycket (*Bestämmelsen ändrades i version 2015:1 av stadgarna, vissa föreningar har således redan denna skrivning.*)

Årsavgiften ska fördelas på föreningens bostadsrätter i förhållande till lägenheternas andelstal¹ samt om styrelsen så beslutar för viss kostnad, enligt bestämmelsen om särskild debitering i följande stycke. Vidare, om en kostnad som hänförs sig till uppvärmning eller nedkyllning av en lägenhet eller dess förseende med varmvatten eller elektrisk ström kan påföras bostadsrättshavaren efter individuell mätning, ska beräkningen av årsavgiften, till den del avgiften avser ersättning för sådan kostnad, ta sin utgångspunkt i den uppmätta förbrukningen. För andra kostnader kan styrelsen besluta om särskild debitering enligt följande² stycke.

§ 18, sista stycket

Om inte styrelsen beslutat annat äger föreningen rätt att vid upplåtelse av bostadsrätten i andra hand ta ut en avgift som ska betalas av bostadsrättshavaren. Avgiften per år får högst uppgå till ett belopp motsvarande tio (10) procent av gällande prisbasbelopp för året lägenheten är upplåten i andra hand. Om lägenheten upplåts under del av år beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

§ 20

För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar såsom upplåtelse av parkeringsplats, extra förrådsutrymme o dyl utgår särskild ersättning som bestäms av styrelsen med iakttagande av jordabalken och annan lagstiftning.

§ 39, punkt 8

8. Brottsligt förfarande m m

§ 48, näst sista stycket

Styrelseledamöterna och suppleanterna som väljs av stämman ska vara medlemmar i föreningen eller tillhöra bostadsrättshavares familjehushåll och vara bosatta i föreningens hus vara bosatta i föreningens hus och tillhöra bostadsrättshavares familjehushåll.

§ 57, 1 stycket

Vid ordinarie föreningsstämma (årsstämma) utses årligen minst två (2) ledamöter till valberedningen. Deras uppdrag gäller för tiden fram till dess nästa ordinarie stämma (årsstämma) hållits.

§ 58

Ordinarie föreningsstämma (årsstämma) ska hållas inom sex (6) månader efter utgången av varje räkenskapsår, dock tidigast två (2) tre (3) veckor efter det att revisorerna överlämnat sin berättelse.

Extra stämma ska hållas när om styrelsen finner skäl till det att hålla föreningsstämma före nästa ordinarie stämma. Sådan stämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar. Kallelse ska utfärdas inom två (2) veckor från den dag då sådan begäran kom in till föreningen.

§ 59, 1 stycket innan punktlista

Vid ordinarie stämma (årsstämma) ska förekomma:

§ 60, 1 och 3 stycket

Ordinarie stämma (årsstämma)

Kallelse till ordinarie föreningsstämma ska tidigast fyra (4) sex (6) veckor och senast två (2) veckor före stämman anslås på väl synlig plats inom föreningens fastighet eller lämnas genom skriftligt meddelande i medlemmarnas brevinkast/brevlådor/fastighetsboxar. Därvid ska genom hänvisning till § 59 i stadgarna eller på annat sätt anges vilka ärenden som ska förekomma till behandling vid stämman. Om förslag till ändring av stadgarna ska behandlas, ska det huvudsakliga innehållet av ändringen anges i kallelsen.

Extra stämma

Kallelse till extra föreningsstämma ska på motsvarande sätt ske tidigast fyra sex (6) veckor och senast en (1) vecka två (2) veckor före stämman, varvid det eller de ärenden för vilka stämman utlyses ska anges. Dessa kallelsefrister gäller även om föreningsstämman ska behandla

1. en fråga om ändring av stadgarna
2. en fråga om likvidation, eller
3. en fråga om att föreningen ska gå upp i en annan juridisk person genom fusion.

§ 67, 1 stycket

Styrelsen ska senast inom fyra månader från varje räkenskapsårs utgång sju (7) veckor innan årsstämman till föreningens revisorer överlämna en årsredovisning innehållande förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning.

§ 69, 3 stycket

Revision ska vara verkställd och berättelse däröver inlämnad till styrelsen inom trettio (30 dagar) fyra (4) veckor efter det styrelsen avlämnat årsredovisningen till revisorerna.

§ 70

Styrelsens årsredovisning, revisionsberättelsen samt i förekommande fall styrelsens yttrande över revisionsberättelsen ska hållas tillgängliga för medlemmarna senast en (1) vecka två (2) veckor före ordinarie föreningsstämma årsstämman.

¹ I förekommande fall insatser
² "Nedan" för kapitaltillskottsstadgar

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF KALMARHUS NR 23
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

*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 har sitt säte i Kalmar kommun.

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

Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 44 427 110 kr.

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.

Lägenhetsfördelning:

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

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
71	70

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

Årets taxeringsvärde	48 556 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	43 557 000 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
Kenth Eriksson Fast. Service	Fastighetsservice
Telia	Kabel-TV

Efter den senaste stämman 2016-05-31 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
Martin Fridlund	Vice ordförande	Stämman	2018
Rouwaida Said	Ledamot	Stämman	2017
Gunilla Tullare	Ledamot	Stämman	2018
Jerker Nilsson	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Ana Lindgren	Stämman	2017
Eva Jespersen	Stämman	2017
Kent Sabel	Stämman	2018
Mona Emtweden	Stämman	2018
Sarya Fakhani	Stämman	2017
Lina Dryselius	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer**Ordinarie revisorer**

Ingela Andersson	Revisor	Stämman
Franz Lindström	Ernst & Young AB	Stämman

Revisorssuppleanter

Barbro Jaros	Stämman
--------------	---------

Valberedning

Kent Sabel (sammankallande)	Stämman
Tone Olausson	Stämman

Väsentliga händelser under 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 2016 uppgick i genomsnitt till 742 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 560 tkr och planerat underhåll för 583 tkr.

Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i maj 2016 och visar på ett underhållsbehov på 17 346 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 1 735 tkr (160 kr/m²).

Avsättning för verksamhetsåret har skett med 120 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

**Tidigare utfört underhåll och tillkommande utgifter
(standardförbättringar).**

	År
Flytspackelsanering	1991-1993
Fönsterrenovering	2005-2008
Byte ytterdörrar	2004-2008
Byte garageportar	2011
Byte fjärrvärmecentral	2011
Stensättning & plantering	2012
Balkonger	2013

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Installationer	296
Huskropp utvändigt	154
Markytor	133

Planerat underhåll enligt underhållsplan	År	Kommentar
Fasadkompletteringar	2018	Ej beslutat
Takrenovering	2018	"
Omläggning asfalt	2019	"
Värmeanläggning	2022	"
Takbyte	2025	"

Årets resultat är bättre än föregående år. Detta beror främst på lägre underhållskostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på lägre underhållskostnader. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån till bättre ränta.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 98% till 122%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 142 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 737 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 153 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 29 personer.

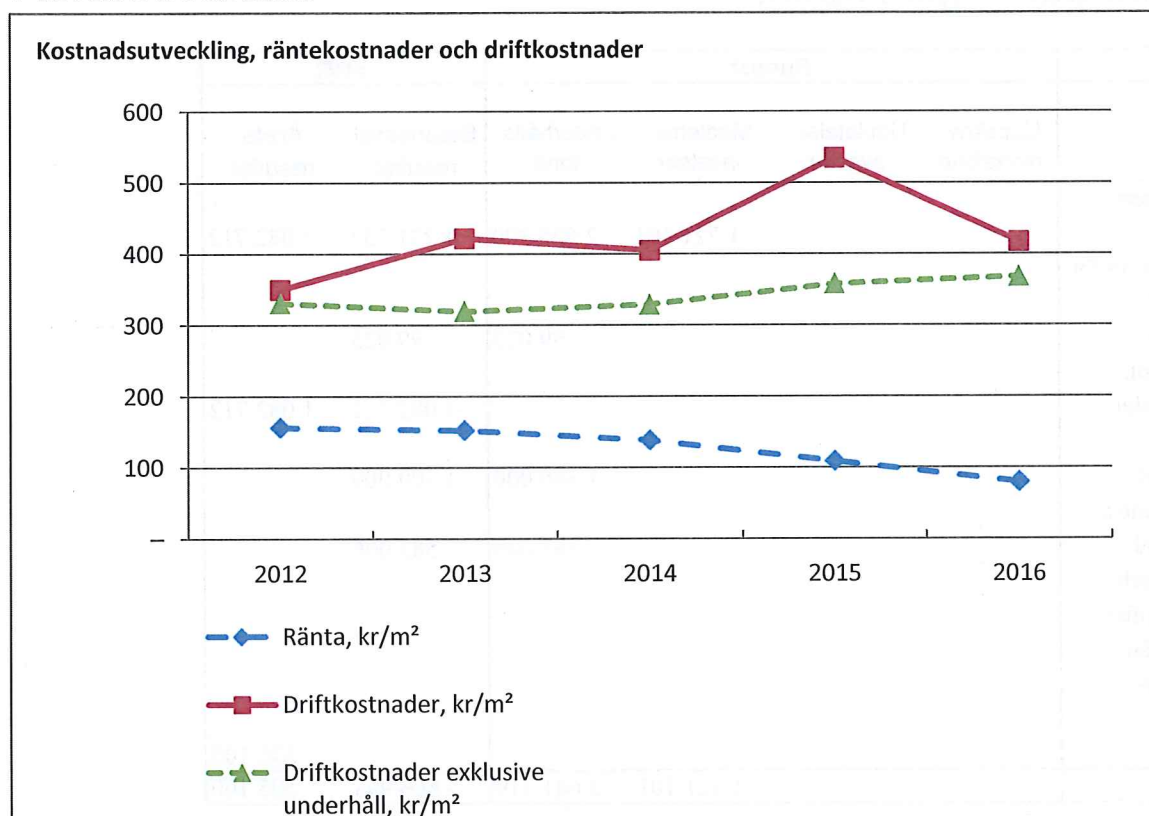
Årets avgående medlemmar uppgår till 28 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 154 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 21 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 20).

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	8 261	8 256	8 259	8 248	8 178
Resultat efter finansiella poster	595	- 1 083	169	- 220	896
Årets resultat	595	- 1 083	169	- 220	896
Resultat exklusive avskrivningar	1 737	59	1 311	917	1 908
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	437	- 841	511	- 83	908
Avsättning till underhållsfond kr/m²	110	76	67	84	84
Balansomslutning	55 653	55 847	57 953	56 812	58 018
Soliditet	10%	8%	10%	10%	10%
Likviditet	122%	98%	142%	249%	257%
Avgifts- och hyresbortfall	0,47%	0,45%	0,28%	0,12%	0,02%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	742	742	742	742	735
Driftkostnader, kr/m²	417	535	405	422	350
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	368	358	329	319	331
Ränta, kr/m²	80	109	138	152	156
Underhållsfond, kr/m²	299	238	339	355	366
Lån, kr/m²	4 019	4 190	4 190	4 114	3 675
Skuldkvot	5,72	5,68	5,82	5,13	5,29
Genomsnittsränta %	1,72%	2,21%	2,90%	3,38%	3,46%

*Nettoomsättningen har justerats så att även el-, värme- & vattenavgifter ingår i beräkningen.

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Uppskrivningsfond	Upplåtelseavgifter	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början			1 721 101	2 825 300	1 231 737	-1 082 712
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				99 025	- 99 025	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-1 082 712	1 082 712
Reservering underhållsfond				1 300 000	-1 300 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				- 583 006	583 006	
Nya insatser och upplåtelseavgifter						
Överföring från uppskrivningsfonden						
Årets resultat						595 100
Vid årets slut			1 721 101	3 641 319	- 666 993	595 100

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	50 000
Årets resultat före fondförändring	595 100
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	583 006
Summa underskott	-71 894

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-71 894
----------------------------	---------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	8 260 932	8 255 999
Övriga rörelseintäkter	3	68 618	128 138
Summa rörelseintäkter, m.m.		8 329 550	8 384 136
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-4 946 197	-6 342 998
Övriga externa kostnader	5	- 333 762	- 340 406
Personalkostnader	6	- 374 176	- 365 459
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-1 141 631	-1 141 631
Summa rörelsekostnader		-6 795 767	-8 190 494
Rörelseresultat		1 533 783	193 642
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		—	—
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	8	5 704	5 704
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	2 765	11 314
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	- 947 152	-1 293 372
Summa finansiella poster		- 938 683	-1 276 354
Resultat efter finansiella poster		595 100	-1 082 712
Årets resultat		595 100	-1 082 712

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	52 158 415	53 270 139
Inventarier, verktyg och installationer	12	29 479	59 386
Summa materiella anläggningstillgångar		52 187 894	53 329 525
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	13	186 000	62 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		186 000	62 000
Summa anläggningstillgångar		52 373 894	53 391 525
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	14	120 985	125 861
Övriga fordringar	15	101 509	103 557
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	80 140	73 115
Summa kortfristiga fordringar		302 634	302 533
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	17	—	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar		—	1 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	18	2 976 732	1 153 041
Summa kassa och bank		2 976 732	1 153 041
Summa omsättningstillgångar		3 279 366	2 455 574
SUMMA TILLGÅNGAR		55 653 260	55 847 099

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 721 101	1 721 101
Underhållsfond		3 641 319	2 825 300
Summa bundet eget kapital		5 362 420	4 546 401
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 666 993	1 231 737
Årets resultat		595 100	-1 082 712
Summa fritt eget kapital		- 71 893	149 026
Summa eget kapital		5 290 527	4 695 427
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	47 670 464	48 649 096
Summa långfristiga skulder		47 670 464	48 649 096
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	20	389 864	286 800
Skatteskulder	21	27 156	—
Övriga skulder	22	1 231 665	1 292 992
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	1 043 584	922 784
Summa kortfristiga skulder		2 692 269	2 502 576
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 653 260	55 847 099

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-12-31 2015-12-31

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	8 022 403	8 022 403
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	- 27 407	- 27 407
Hyror, garage	231 000	235 125
Hyror, p-platser	74 070	63 376
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	- 28 875	- 23 925
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	- 10 260	- 13 575
	<u>8 260 932</u>	<u>8 255 999</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Övriga lokalintäkter	39 284	68 560
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	293	- 84
Återvunna fordringar	13 335	12 167
Inkassointäkter	15 588	40 204
Övriga rörelseintäkter	119	7 291
	<u>68 618</u>	<u>128 138</u>

Not 4 Driftkostnader

Reparationer	560 442	560 458
Underhåll	583 006	2 099 943
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	252 244	228 929
Försäkringspremier	63 826	60 778
Kabel- och digital-TV	104 402	97 470
Fastighetsskötsel	841 877	830 256
Återbäring från Riksbyggen	- 4 000	- 3 800
Systematiskt brandskyddsarbete	6 945	5 627
Obligatoriska besiktningar	—	2 304
Snö- och halkbekämpning	—	3 751
Statuskontroll	131 750	—
Förbrukningsmateriel	148 898	80 964
Vatten	636 232	801 261
El	150 804	189 799
Uppvärmning	1 252 917	1 168 584
Sophantering och återvinning	216 855	216 675
	<u>4 946 197</u>	<u>6 342 998</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	248 092	228 745
Juridiska kostnader	17 050	42 389
Arvode, yrkesrevisorer	15 125	14 875
Övriga förvaltningskostnader	27 295	35 238
Kontorsmateriel	1 612	- 1 800
Telefon och porto	16 372	12 896
Konstaterade förluster hyror/avgifter	26	2
Medlems- och föreningsavgifter	8 190	8 060
	<u>333 762</u>	<u>340 406</u>

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare	74 323	133 915
Personalomkostnader fastighetsskötare	3 900	3 900
Lön till arbetande styrelsemedlem	78 600	—
Fast styrelsearvode	80 600	106 240
Sammanträdesarvoden	28 350	20 650
Arvode till valberedningen	4 000	4 000
Övriga ersättningar	9 396	2 981
Övriga ersättningar till förtroendevalda	2 146	—
Föreningsvald revisor	2 000	2 000
Summa	283 315	273 686
Sociala kostnader	90 861	91 773
	374 176	365 459

Not 7 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
	1 141 631	1 141 631

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

Utdelning på aktier och andelar i andra företag	5 704	5 704
	5 704	5 704

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	1 278	5 202
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 487	6 112
	2 765	11 314

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	929 055	1 262 367
Övriga finansiella kostnader	18 097	31 005
	947 152	1 293 372

Årets resultat

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 595 100 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 -121 894 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 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader

44 915 000 44 915 000

Mark

4 781 115 –

Tillkommande utgifter

22 166 006 22 166 006

71 862 121 67 081 006

Årets anskaffningar

Mark

– 4 781 115

– 4 781 115

Summa anskaffningsvärden

71 862 121 71 862 121

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader

-8 335 580 -7 611 761

Tillkommande utgifter

-6 702 481 -6 314 576

-15 038 061 -13 926 337

Årets avskrivning byggnader

- 723 819 - 723 819

Årets avskrivning tillkommande utgifter

- 387 905 - 387 905

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-16 149 785 -15 038 061

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

52 158 415 53 270 139

Varav

Byggnader

32 301 680 33 025 499

Mark

4 781 115 4 781 115

Tillkommande utgifter

15 075 620 15 463 525

Taxeringsvärden

bostäder

47 002 000 42 588 000

lokaler

1 554 000 969 000

Totalt taxeringsvärde

48 556 000 43 557 000

varav byggnader

38 172 000 34 871 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Inventarier och verktyg

293 542 293 542

293 542 293 542

Summa anskaffningsvärden

293 542 293 542

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Inventarier och verktyg

- 234 156 - 204 249

- 234 156 - 204 249

Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar

– –

	2016-12-31	2015-12-31
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 29 907	- 29 907
	- 29 907	- 29 907
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 264 063	- 234 156
Restvärde enligt plan vid årets slut	29 479	59 386
Varav		
Inventarier och verktyg	29 479	59 386
Not 13 Andelar i koncernföretag		
372 garantikapitalbevis a 500 kr i Riksbyggen Ek Förening	186 000	62 000
	186 000	62 000
Not 14 Kund-, avgifts- och hyresfordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	110 075	114 951
Kundfordringar	10 910	10 910
	120 985	125 861
Not 15 Övriga fordringar		
Skattefordringar	–	13 800
Skattekonto	14 599	14 451
Andra kortfristiga fordringar	86 910	75 306
	101 509	103 557
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda försäkringspremier	71 764	63 826
Förutbetald kabel-tv-avgift	8 376	8 777
Övriga periodiserade kostnader	–	512
	80 140	73 115
Not 17 Övriga kortfristiga placeringar		
Likviditetsplacering via Riksbyggen	–	1 000 000
	–	1 000 000
Not 18 Kassa och bank		
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel	1 000 000	–
Förvaltningskonto i Swedbank	1 974 732	1 151 041
	2 976 732	1 153 041

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	47 670 464	48 649 096
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	47 670 464	48 649 096

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB BANK AB	1,28%	2017-01-17	5 453 539		184 344	5 269 195
SBAB BANK AB	1,42%	2019-09-18	9 196 038		96 100	9 099 938
SBAB BANK AB	1,42%	2020-02-19	5 453 539		184 344	5 269 195
SBAB BANK AB	1,53%	2019-01-17	5 453 539		184 344	5 269 195
SBAB BANK AB	1,55%	2017-12-13	1 877 500		70 000	1 807 500
SBAB BANK AB	1,56%	2021-09-21	8 742 244		100 000	8 642 244
SBAB BANK AB	1,79%	2018-09-13	9 643 244		149 500	9 493 744
SBAB BANK AB	3,19%	2017-06-15	3 878 085		80 000	3 798 085
			49 697 728		1 048 632	48 649 096

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 978 632 kr varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. 44 734 568 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 20 Leverantörsskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	389 864	286 800
	389 864	286 800

Not 21 Skatteskulder

Skatteskulder	27 156	–
	27 156	–

Not 22 Övriga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	207 903	199 317
Skuld sociala avgifter och skatter	49 214	45 043
Övriga kortfristiga låneskulder	978 632	1 048 632
Clearing	- 4 084	–
	1 231 665	1 292 992

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner	- 0	- 0
Upplupna sociala avgifter	22 560	31 138
Upplupna räntekostnader	79 461	114 467
Upplupna elkostnader	14 692	16 805
Upplupna vattenavgifter	54 149	–
Upplupna värmekostnader	135 350	120 655
Upplupna styrelsearvoden	108 950	102 050
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	628 422	537 669
	1 043 584	922 784

2016-12-31 2015-12-31

Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning

67 037 000 67 037 000

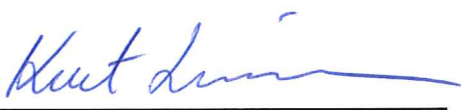
Summa ställda panter

63 037 000 63 037 000

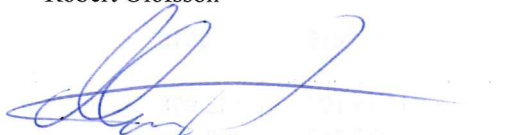
Kalmar den 18/4 2017



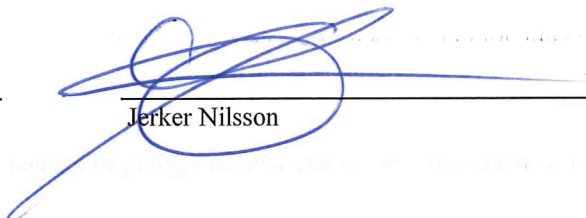
Robert Olofsson



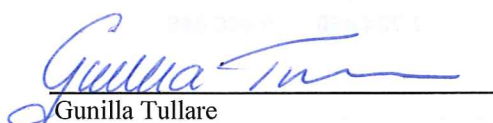
Kent Lindholm



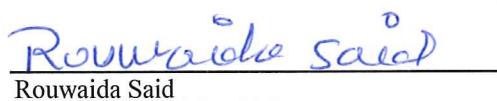
Martin Fridlund



Jerker Nilsson



Gunilla Tullare

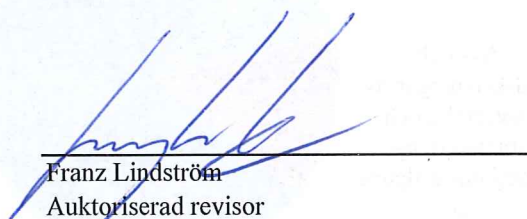


Rouwaida Said

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22 april 2017



Ingela Andersson
Revisor

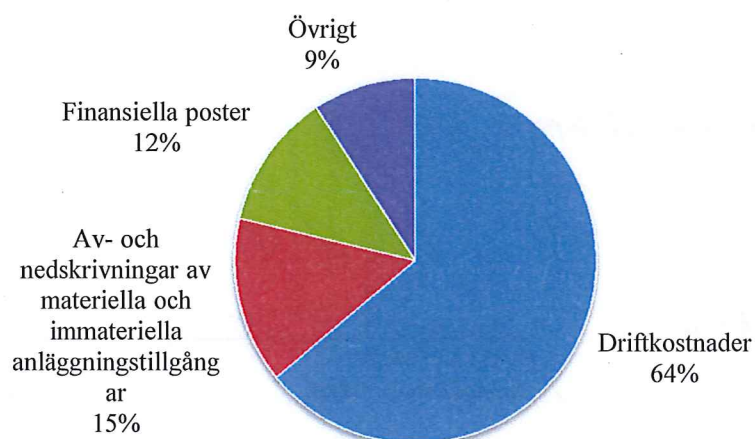


Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

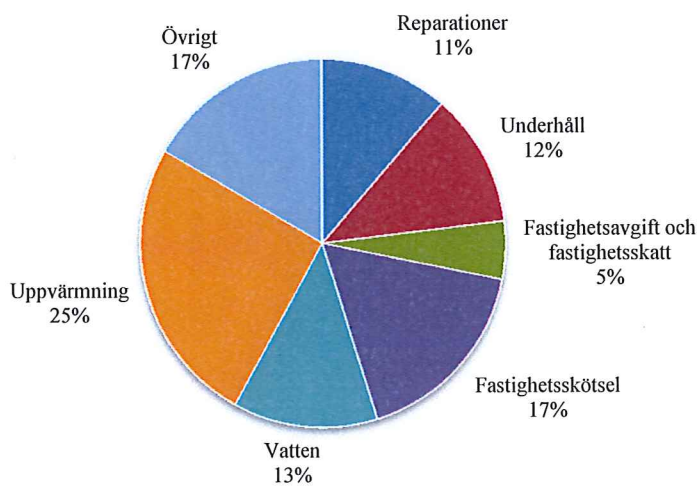
Kostnadsfördelning

	2016	2015
Driftkostnader	4 946 197	6 342 998
Övriga externa kostnader	333 762	340 406
Personalkostnader	374 176	365 459
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 141 631	1 141 631
Finansiella poster	938 683	1 276 354
Summa kostnader	7 734 450	9 466 848



Driftkostnadsfördelning

	2016	2015
Reparationer	560 442	560 458
Underhåll	583 006	2 099 943
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	252 244	228 929
Försäkringspremier	63 826	60 778
Kabel- och digital-TV	104 402	97 470
Fastighetsskötsel	841 877	830 256
Återbäring från Riksbyggen	- 4 000	- 3 800
Systematiskt brandskyddsarbete	6 945	5 627
Obligatoriska besiktningar	0	2 304
Snö- och halkbekämpning	0	3 751
Statuskontroll	131 750	0
Förbrukningsmateriel	148 898	80 964
Vatten	636 232	801 261
El	150 804	189 799
Uppvärmning	1 252 917	1 168 584
Sophantering och återvinning	216 855	216 675
Summa driftkostnader	4 946 197	6 342 998



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):

2016

2015

10971

10971

Kr / kvm

Kr / kvm

Reparationer	51	51
Underhåll	53	191
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	23	21
Försäkringspremier	6	6
Kabel- och digital-TV	10	9
Fastighetsskötsel	77	76
Återbäring från Riksbyggen	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	1	1
Obligatoriska besiktningar	0	0
Snö- och halkbekämpning	0	0
Statuskontroll	12	0
Förbrukningsmateriel	14	7
Vatten	58	73
El	14	17
Uppvärmning	114	107
Sophantering och återvinning	20	20
Summa driftkostnader	451	578



Building a better
working world

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Kalmarhus nr 23 för år 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

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

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

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

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

Den Förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggens Brf Kalmarhus nr 23 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

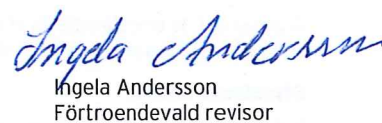
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kalmar den 22 april 2017


Franz Lindström
Auktoriserad revisor


Ingela Andersson
Förtroendevald 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.

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 bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

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

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