

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Kalmarhus nr 23 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008-01-01 - 2008-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Anita Gidö	Ordförande
Ana Lindgren	Ledamot
Kenth Eriksson	Ledamot
Linda Edberg	Ledamot
Tommy Nilsson	Ledamot
Hans Olsson	Ledamot RB

Utsedd av

Föreningen
Föreningen
Föreningen
Föreningen
Föreningen
Riksbyggen

Vald t.o.m. årsstämman

2009
2009
2010
2010
2009

Styrelsesuppleanter

Horvat Feri	Suppleant
Angelica Tiller	Suppleant
Max Alvåg	Suppleant
Gunvor Gustafsson	Suppleant RB

Föreningen
Föreningen
Föreningen
Riksbyggen

2009
2010
2009

Ordinarie revisor(er)

Nasim Malik	
Patric Nilsson	Auktoriserad revisor

Föreningen
Ernst & Young

Revisorssuppleant(er)

Kerstin Åkesson

Föreningen

Valberedning

Lena Eriksson (sammankallande)
Ulla Fransson och Gunilla Tullare

Vicevärd

Styrelsen i sin helhet

Firmateckning

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

Fastigheter och lägenhet/lokaluppgifter

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

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Kalmar kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2010-12-31 med en årlig avgäld på 252 300 kr.

Lägenhetsfördelning:

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

Därtill kommer:

Lokaler	Garage	P-platser
–	70	66

Total bostadsarea: 10 811 kvm

Årets taxeringsvärde 32 235 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 32 235 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

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

Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Underhåll

Utfört underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 209 330 kr och planerat underhåll för 239 550 kr. Underhållskostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 13 615 000 kr för de närmaste 9 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 512 000 kr. Avsättning för verksamhetsåret 2009 sker med 1 050 000 kr.

Enligt planen bör byte av takpannor, vipportar och hängrännor ske under år 2012-2013, omläggning av asfalt bör ske år 2014. Genomgång av ventilationen fortgår och lekplatserna kommer att upprustas under år 2009.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 20 maj 2008. Styrelsen har hållit 25 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 150

Ekonomi

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. minskade allmänna kostnader och räntekostnader, ökade årsavgifter och ränteintäkter. Utdelningen på andelarna i Riksbyggen blev 120 %, 12 000 kr i stället för budgeterade 1 000 kr.

Årets resultat visar överskott med 203 782 kr efter fondförändring. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning beroende på ökning av årsavgifterna.

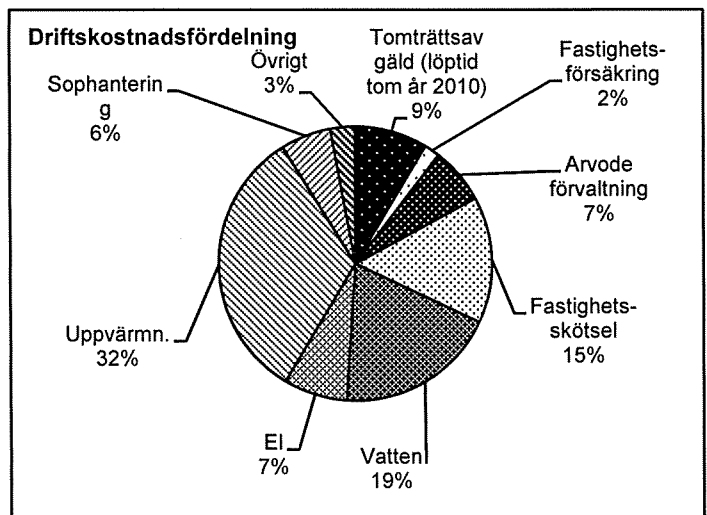
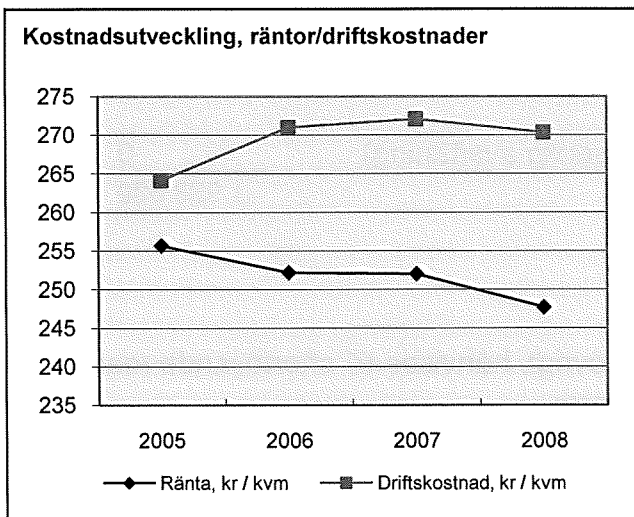
Föreningens likviditet har under året förbättrats med 28 %-enheter.

I december 2008 bytte föreningen långivare betr 4 lån hos SBAB till Swedbank enligt avtal om samordnad låneupphandling. Dessa 4 lån delades upp i 2 delar med bindningstider 90 dagar, ränta 3,09 % och 1 år, ränta 3,27 %.

Resultat och ställning (tkr)

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

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



Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2008 då avgifterna höjdes med 5 %. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2009 har styrelsen beslutat om höjning med 5 % från den 1 januari 2009. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 727,65 kr kvm/år efter höjningen.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under 2008 har 20 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 20 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Fastighetsekonomi
Riksbyggen	Samordnad låneupphandling
Avent	Fastighetsservice, t o m 081231
Kenth Eriksson Fast service	Fastighetsservice, fr o m 090101
Kalmar kommun	Tomträttsavgäld
Tele 2 Vision	Kabeltv
EON	EI

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 142 412
Årets resultat före fondförändring	964 232
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	239 550
Summa över/underskott	-1 938 630

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	0
Att balansera i ny räkning	-1 938 630

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-01-01 2008-12-31</i>	<i>2007-01-01 2007-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	7 704 925	7 311 201
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 7 053	- 4 335
Övriga förvaltningsintäkter	3	70 088	84 956
		<u>7 767 961</u>	<u>7 391 823</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 209 330	- 330 254
Planerat underhåll	5	- 239 550	- 602 976
Fastighetsavgift		- 180 870	- 150 448
Driftskostnader	6	-2 922 516	-2 941 363
Övriga kostnader	7	- 60 095	- 16 182
Personalkostnader	8	- 102 966	- 51 271
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 547 040	- 437 090
		<u>-4 262 368</u>	<u>-4 529 585</u>
Rörelseresultat		3 505 593	2 862 238
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		12 000	1 000
Ränteintäkter	10	124 217	64 411
Räntekostnader	11	-2 677 578	-2 729 066
		<u>-2 541 361</u>	<u>-2 663 655</u>
Resultat efter finansiella poster		964 232	198 583
Inkomstskatt		0	0
Årets resultat		<u>964 232</u>	<u>198 583</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-1 000 000	- 800 000
lanspråktagande av underhållsfond		239 550	602 976
Förändring av underhållsfond		<u>- 760 450</u>	<u>- 197 024</u>
Resultat efter fondförändring		203 782	1 560

Y

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-12-31</i>	<i>2007-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	55 200 943	55 726 508
Maskiner och inventarier	13	44 900	66 375
		<u>55 245 843</u>	<u>55 792 883</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga fordringar	14	10 000	10 000
		<u>10 000</u>	<u>10 000</u>
Summa anläggningstillgångar		55 255 843	55 802 883
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		42 116	122 264
Skattefordringar		15 238	34 256
Övriga fordringar		1 759	1 759
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	118 137	221 298
		<u>177 250</u>	<u>379 577</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	16	2 850 000	2 000 000
<i>Kassa och bank</i>	17		
Kassa och bank		1 075 662	1 143 994
Summa omsättningstillgångar		4 102 912	3 523 571
SUMMA TILLGÅNGAR		59 358 755	59 326 454

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2008-12-31	2007-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 721 101	1 721 101
Underhållsfond		1 024 483	264 033
		<u>2 745 584</u>	<u>1 985 134</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 902 862	-2 340 995
Årets resultat		964 232	198 583
		<u>-1 938 630</u>	<u>-2 142 412</u>
Summa eget kapital		806 954	- 157 278
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	19	56 375 195	57 292 751
		<u>56 375 195</u>	<u>57 292 751</u>
Kortfristiga skulder			
Nästa års amortering		960 000	328 000
Leverantörsskulder		289 004	402 528
Avräkning lån		0	708 123
Medlemmarnas reparationsfond		151 564	136 042
Övriga skulder, kortfristiga		51 295	938
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	724 743	615 350
		<u>2 176 606</u>	<u>2 190 981</u>
Summa skulder		58 551 801	59 483 732
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 358 755	59 326 454
Ställda säkerheter		66 498 000	66 498 000
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>			
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

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

Inkomstskatt

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

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

Inkomstskatten uppgår till 28 % på skattepliktig inkomst.

Outnyttjade underskott från tidigare år får fortsatt utnyttjas. Föreningens underskottsavdrag har per balansdagen beräknats till 44 225 482 kr, vilket innebär att det inte utgår någon inkomstskatt. Uppskjuten skattefordran redovisas inte på underskottsavdraget.

Underhåll/underhållsfond

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

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

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

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningsprocent tillämpas

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	0,80%
Standardförbättringar och markanläggningar	0,75%
Inventarier, fastighetsinventarier	20,00%

2008-12-31 2007-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	7 489 789	7 133 148
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfond	- 27 407	- 27 407
Hyror, garage	183 945	163 907
Hyror, p-platser	58 598	41 553
	7 704 925	7 311 201

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 413	- 907
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 6 640	- 3 428
	- 7 053	- 4 335

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Tvättstugeavgifter	37 551	41 983
Solarieavgifter	11 470	17 491
Uthyrning gemensamhetslokal	4 400	4 350
Övriga ersättningar	1 092	4 125
Fakturerade kostnader till medlemmar	5 445	2 177
Fakturerade kostnader; inkasso	4 573	3 142
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	444	- 64
Återvunna fordringar	5 113	9 752
Vinst vid avyttring av lägenheter	0	2 000
	70 088	84 956

Not 4 Reparationer

Bostäder	0	29 125
Tvättstugor	403	0
Fasader	6 463	0
Fönster	1 089	0

	2008-12-31	2007-12-31
Vatten/Avlopp	0	17 033
Värme	14 822	0
Ventilation	149 232	156 493
Elinstallationer	7 218	0
Tak	7 250	5 500
Trädbeskärning	0	36 646
Låssystem	8 776	4 725
Huskropp, målning staket	0	42 114
Gårdar och grönanläggningar	1 250	3 254
Garage och parkeringsplatser	3 610	0
Kantskärning, asfaltering	0	15 433
Tömning regnbrunnar, rengöring hängrännor	0	19 931
Ombyggnad av återvinnsstationen	9 218	0
	209 330	330 254

Not 5 Planerat underhåll

Värme	52 000	0
Ventilation	0	21 125
Yttre målning	20 500	0
Byte ytterdörrar	167 050	135 094
Fönster	0	446 757
	239 550	602 976

Not 6 Driftskostnader

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2010)	252 300	252 300
Fastighetsförsäkring	53 577	44 646
Arvode brandskyddstillsyn/dokumentation	0	8 051
Arvode förvaltning	194 144	188 680
Kabel-TV	37 500	37 295
IT-kostnader	0	1 350
Juridiska kostnader	540	7 743
Revisionsarvode, externt	12 375	12 063
Övriga förvaltningskostnader	27 539	42 538
Fastighetsskötsel	435 222	426 448
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 3 600	- 6 125
Obligatoriska besiktningar, lekplats	2 750	0
Jourutryckning	2 871	0
Snöröjning	3 459	30 788
Förbrukningsmateriel	2 287	5 272
Vatten	557 516	511 371
El	220 190	226 584
Uppvärmning	950 214	970 609
Sophantering	173 632	181 751
	2 922 516	2 941 363

R

2008-12-31 2007-12-31

Not 7 Övriga kostnader

Fritidsmedel	0	3 897
Telefon	2 119	1 861
Konstaterade förluster hyror/avgifter	57 976	4 799
Konsultarvoden	0	5 625
	60 095	16 182

Not 8 Personalkostnader

Medelantalet anställda

	0	0
Varav män	0%	0%

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	69 028	35 000
Ersättning förlorad arbetsförtjänst	825	0
Ersättning till valberedning	6 000	3 000
Föreningsvald revisor	850	850
Utbildning, förtroendevalda	1 000	750
Summa	77 703	39 600
Sociala kostnader	25 263	11 671
	102 966	51 271

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	359 320	300 000
Avskrivning om- och tillbyggnader	166 245	111 000
Maskiner och inventarier	21 475	26 090
	547 040	437 090

Not 10 Ränteintäkter

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	17 706	11 833
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	96 195	44 785
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	10 316	7 118
Övriga ränteintäkter	0	675
	124 217	64 411

Not 11 Räntekostnader

Räntekostnader, fastighetslån	2 673 128	2 728 791
Övriga finansiella kostnader	4 450	275
	2 677 578	2 729 066

2008-12-31 2007-12-31

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader

Standardförbättringar

44 915 000 44 915 000

22 166 006 22 166 006

67 081 006 67 081 006

Årets anskaffningar

0

0

Summa anskaffningsvärden

67 081 006 67 081 006

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader

Standardförbättringar

-3 514 115 -3 214 115

-4 286 462 -4 175 462

-7 800 577 -7 389 577

Årets avskrivning byggnader

- 359 320 - 300 000

Årets avskrivning standardförbättringar

- 166 245 - 111 000

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-8 326 142 -7 800 577

Akkumulerade upp- och nedskrivningar

Ack nedskrivningar

-3 553 921 -3 553 921

Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar

-3 553 921 -3 553 921

Restvärde enligt plan vid årets slut

55 200 943 55 726 508

Taxeringsvärden

bostäder

31 633 000 31 633 000

lokaler

602 000 602 000

Totalt taxeringsvärde

32 235 000 32 235 000

varav byggnader

25 242 000 25 242 000

Not 13 Maskiner och inventarier

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Inventarier och verktyg

298 328 234 078

298 328 234 078

Årets anskaffningar

Inventarier och verktyg

0

64 250

0

64 250

Avyttringar och utrangeringar

0

0

Summa anskaffningsvärden

298 328

298 328

2008-12-31 2007-12-31

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Inventarier och verktyg

- 231 953 - 205 863

- 231 953 - 205 863

Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg

- 21 475 - 26 090

- 21 475 - 26 090

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 253 428 - 231 953

Restvärde enligt plan vid årets slut

44 900 66 375

Not 14 Långfristiga fordringar

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

37 500 37 500

Förutbetald tomträttsavgäld

63 075 63 075

Fastighetsskötsel

0 103 485

Upplupna ränteintäkter

2 976 4 862

Fastighetsförsäkring

13 734 12 376

Upplupna intäkter, solarie + tvättstuga jan 2009

852 0

118 137 221 298

Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen

2 850 000 2 000 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	100 000	1,80	2009-01-01
30 dagar	100 000	1,80	2009-01-17
30 dagar	150 000	1,50	2009-01-30
90 dagar	2 500 000	2,65	2009-03-17

Not 17 Kassa och bank

Handkassa

2 000 2 000

Avräkning med Swedbank

1 073 662 1 141 994

1 075 662 1 143 994

	2008-12-31	2007-12-31
Not 18 Eget kapital	Bundet	Bundet Fritt
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond Resultat</i>
Vid årets början	1 721 101	264 033 198 583
Disposition enl årsstämmobeslut		0 - 198 583
Förändring av underhållsfond		
Avsättning till underhållsfond		1 000 000
Uttag ur underhållsfond		- 239 550
Årets resultat		964 232
Vid årets slut	1 721 101	1 024 483 964 232

Not 19 Fastighetslån

Fastighetslån	57 335 195	57 620 751
Avgår nästa års amortering	- 960 000	- 328 000
Skuld vid årets slut	56 375 195	57 292 751

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	4,90	2011-10-12	9 663 421		14 042	9 649 379
SBAB	5,43	2009-05-15	4 349 315		45 200	4 304 115
SWEDBANK HYP AB	3,09	2009-03-28	20 547 644		63 157	20 484 487
SWEDBANK HYP AB	3,27	2010-11-25	20 547 645		63 157	20 484 488
SWEDBANK HYP AB	4,93	2009-10-26	2 512 726		100 000	2 412 726
			57 620 751		285 556	57 335 195

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	0	11 671
Upplupna räntekostnader	44 883	5 108
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	5 500
Upplupna elkostnader	20 007	20 473
Upplupna vattenavgifter	40 324	40 408
Upplupna värmekostnader	118 749	120 093
Upplupna kostnader för renhållning	15 567	16 902
Upplupna styrelsearvoden	0	40 072
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 839	4 204
Förutbetalda hyror och avgifter	482 374	350 919
	724 743	615 350

2008-12-31 2007-12-31

Kalmar den 24 mars 2009



Anita Gidö



Ana Lindgren



Kenth Eriksson



Linda Edberg



Angelica Tiller
ersättare för Tommy Nilsson



Hans Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den
Standardutformningen

23 april 2009. Den avviker från



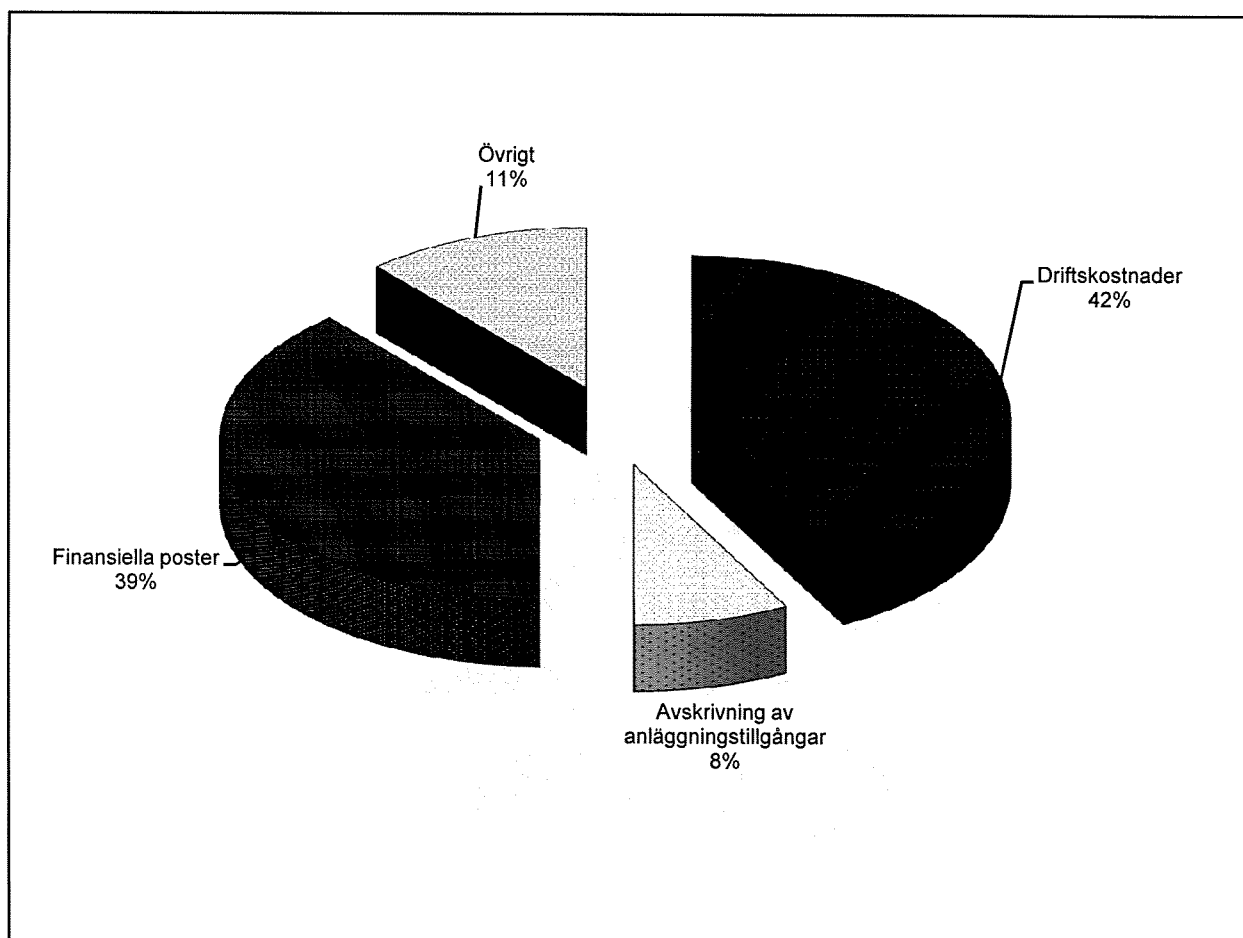
Nasim Malik



Patric Nilsson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young

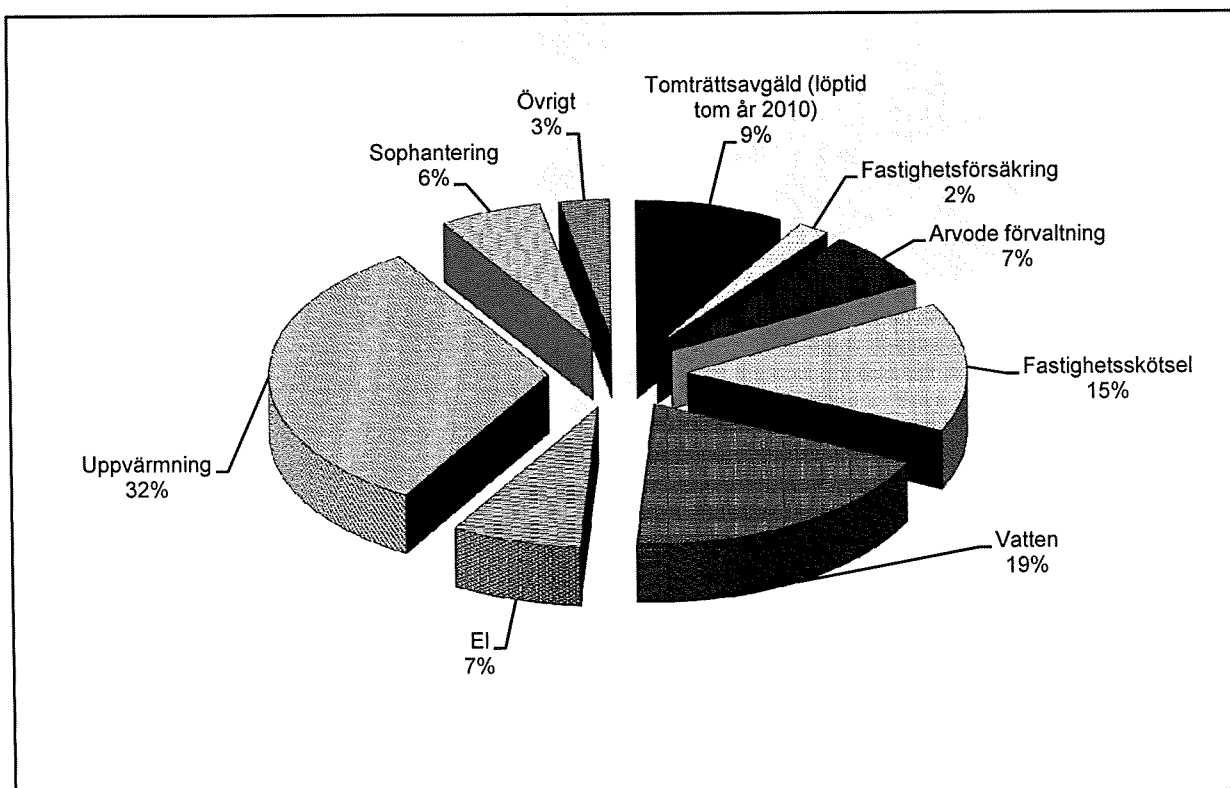
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2008	2007
Reparationer	209 330	330 254
Planerat underhåll	239 550	602 976
Fastighetsavgift	180 870	150 448
Driftskostnader	2 922 516	2 941 363
Övriga kostnader	60 095	16 182
Personalkostnader	102 966	51 271
Avskrivning av anläggningstillgångar	547 040	437 090
Nedskrivning anläggningstillgångar	0	2 786 262
Finansiella poster	2 677 578	2 729 066
Summa kostnader	6 939 946	10 044 913



Driftskostnadsfördelning

	2008	2007
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2010)	252 300	252 300
Fastighetsförsäkring	53 577	44 646
Arvode brandskyddstillsyn/dokumentation	0	8 051
Arvode förvaltning	194 144	188 680
Kabel-TV	37 500	37 295
IT-kostnader	0	1 350
Juridiska kostnader	540	7 743
Revisionsarvode, externt	12 375	12 063
Övriga förvaltningskostnader	27 539	42 538
Fastighetsskötsel	435 222	426 448
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 3 600	- 6 125
Obligatoriska besiktningar, lekplats	2 750	0
Jourutryckning	2 871	0
Snöröjning	3 459	30 788
Förbrukningsmateriel	2 287	5 272
Vatten	557 516	511 371
El	220 190	226 584
Uppvärmning	950 214	970 609
Sophantering	173 632	181 751
Summa driftskostnader	2 922 516	2 941 363



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

2008

2007

BOA (kvm):

10811	10811
Kr / kvm	Kr / kvm

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2010)	23,34	23,34
Fastighetsförsäkring	4,96	4,13
Arvode brandskyddstillsyn/dokumentation	0,00	0,74
Arvode förvaltning	17,96	17,45
Kabel-TV	3,47	3,45
IT-kostnader	0,00	0,12
Juridiska kostnader	0,05	0,72
Revisionsarvode, externt	1,14	1,12
Övriga förvaltningskostnader	2,55	3,93
Fastighetsskötsel	40,26	39,45
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-0,33	-0,57
Obligatoriska besiktningar, lekplats	0,25	0,00
Jourutryckning	0,27	0,00
Snöröjning	0,32	2,85
Förbrukningsmateriel	0,21	0,49
Vatten	51,57	47,30
El	20,37	20,96
Uppvärmning	87,89	89,78
Sophantering	16,06	16,81
Summa driftskostnader	270,33	272,07

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening

Kalmarhus nr 23

Org.nr 716404-3379

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens Bostadsrättsförening Kalmarhus nr 23 för år 2008-01-01 – 2008-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

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

Föreningen har verkställt planmässiga avskrivningar på byggnaderna samt på standardförbättringar med 525 tkr eller 0,8 procent. Vi anser att detta ej motsvarar den beräknade nyttjandeperioden och därmed ej ger en rättvisande bild.

Med undantag av ovannämnda fel anser vi att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och att den därmed ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Kalmar den 23 april 2009

Ernst & Young AB



Patric Nilsson
Auktoriserad revisor



Nasim Malik
Föreningsvald revisor

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

ANSVARSFÖRBINDELSER

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

AVSKRIVNING

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

BALANSRÄKNING

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

BRÄNSLETILLÄGG

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

EKONOMISK FÖRENING

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

FOLKRÖRELSE

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

LIKVIDITET

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

RESULTATRÄKNING

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

RÄNTEBIDRAG

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

SOLIDITET

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

STÄLLDA SÄKERHETER

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

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

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

ÅRSAVGIFT

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

ÅRSREDOVISNING

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

