

Årsredovisning

2023-09-01 – 2024-08-31

RBF Kalmarhus nr 14
Org nr: 732400-2075





Innehållsförteckning

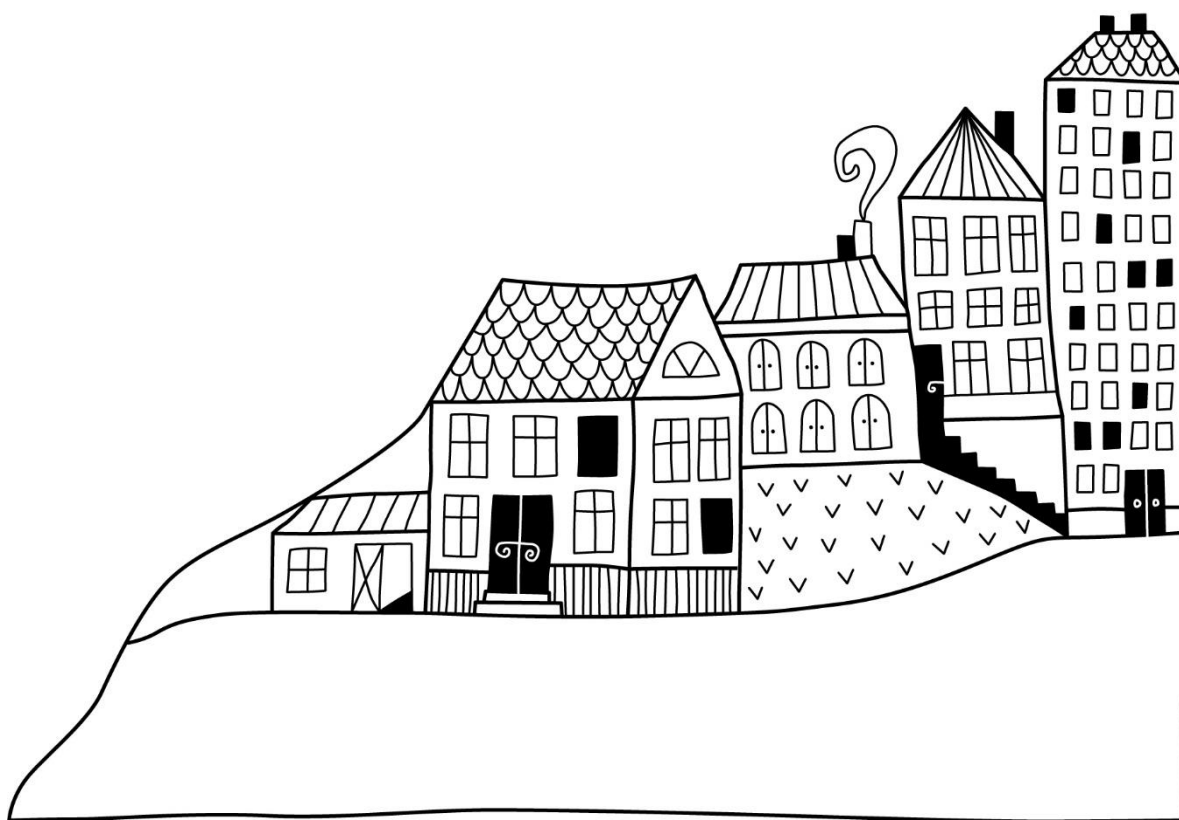
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Kalmarhus nr 14 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-09-01 till 2024-08-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Årets resultat visar ett överskott med 1 276 tkr innan avsättning gjorts till föreningens underhållsfond och innan ianspråkstagande av undershållsfond medel skett. Resultatet efter fondförändringen ger ett underskott på 1 069 tkr.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat under året. Reparation har minskat medan underhållskostnaderna har ökat. Fjärrvärme och vattenkostnaderna har ökat under verksamhetsåret. Räntekostnaderna har ökat, p.g.a. omsatta lån till högre ränta. Föreningen har ett konto hos SBAB där de placerar överlikvida medel.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 355% till 105%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 355% till 446%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 373 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 649 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Ripan 1 och 2 i Kalmar Kommun. På fastigheterna finns 9 byggnader med 252 lägenheter samt 1 uthyrningslokal och 1 övernattningslägenhet. Byggnaderna är uppförda 1961/ 1962. Fastigheternas adress är Stagneliusgatan 18-24 och Norrgårdsgatan 1-11 i Kalmar.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kokskåp	12
1 rum och kök	15
2 rum och kokvrå	9
2 rum och kök	135
3 rum och kök	69
4 rum och kök	12

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	201
Antal lokaler	35

Total tomtarea 36 018 m²

Total bostadsarea 14 700 m²

Lokal bostadsrätt 172 m²

Lokal area 634 m²

Årets taxeringsvärde 156 234 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 156 234 000 kr

Riksbyggen 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 avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Kabel -TV	Tele 2
Bredband	Telia/ Helebop
Parkeringsövervakning	Q-park
Översyn av brandskyddsutrustning	Brandab
Fjärrvärme- och elleverans	Kalmar Energi

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 179 tkr och planerat underhåll för 555 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i april 2024 och visar på ett underhållsbehov på 38 323 tkr för kommande 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 3 832 tkr (258 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 3 300 tkr (222 kr/m²). Föreningens underhållsplan på 30 år visar ett underhållsbehov på 116 104 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Balkonginglasning	1996
Stambyte, badrumsrenovering	2000
Bredbandsinstallation	2006
Uppförande av tre miljöhus	2007
Tillbyggnad av ett miljöhus	2009
Renovering av tvättstugor	2010
Renovering av trapphus	2011
Renovering gillestuga	2011
Omläggning yttertak	2012/2013
Tillbyggnad av två miljöhus	2012/2013
Byte av undercentral	2015/2016
Låsbyte	2018/2019
Belysning i området	2020/2021

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen, tvättstuge	54 630 kr
Installationer, stamspolning	274 875 kr
Huskropp utvändigt, Tak	93 750 kr
Markytor, utemiljö	131 392 kr

Planerat underhåll	År	Kommentar
Markytor	2025	Ej beslutat
Målning källare	2025	Ej beslutat
Fönster	2028	Ej beslutat

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning



Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Divna Talevska	Ordförande	2025
Pia Palmblad	Sekreterare	2025
Anders Lundgren	Vice ordförande	2025
Henrik Sjöberg	Ledamot	2026
Anders Petersson	Ledamot	2026
Linus Hellman	Ledamot	2025
Cecilia Palacio	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann Fredsson	Suppleant	2026
Hans Andersson	Suppleant	2025
Liselotte Wickström	Suppleant	2025
Stefan Johansson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Franz Lindström	Auktoriserad revisor Ernst & Young	2025
Sven-Göthe Lidheim	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Esa Ateva	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Sävenryd	2025
Christina Nilsson	2025
Lotte Nordqvist	2025

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 312 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 27 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 28 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 311 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-09-01 då den höjdes med 7%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 9,0 % från och med 2024-09-01.

Årsavgiften för 2023/2024 uppgick i genomsnitt till 623 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 24 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 32 st.)



Styrelsen har som målsättning att göra bra miljöval, som skall ge en trivsam boendemiljö och positiva effekter för medlemmarna. Föreningen har under verksamhetsåret gjort en Energikartläggningen som är en fördjupad analys av fastighetens klimatskal, tekniska installationer samt miljö och hälsofarliga ämnen. Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Lagstadgad energideklARATION utfördes 2019.

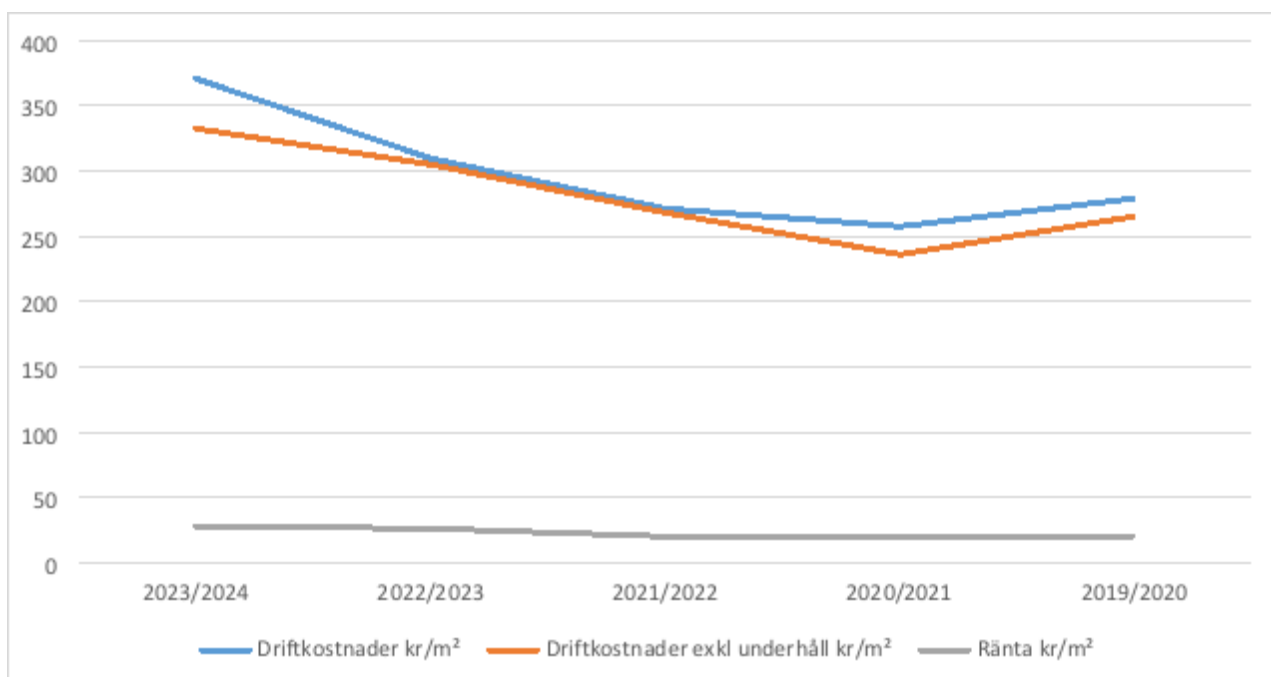
Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	10 596	9 772	9 006	8 426	8 278
Rörelsens intäkter	11 058	10 563	9 542	9 111	9 005
Resultat efter finansiella poster*	1 276	1 730	1 221	995	538
Resultat exkl avskrivningar	2 649	2 861	2 199	1 973	1 516
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	2 024	1 361	1 140	914	816
Balansomslutning	32 857	32 142	30 881	29 998	29 580
Årets kassaflöde	1 957	2 001	-4 052	1 398	916
Soliditet %*	43	40	36	33	30
Likviditet exklusive låneomförhandling kommande verksamhetsår %	446	355	89	177	0
Likviditet inklusive låneomförhandling kommande verksamhetsår %	105	355	241	467	380
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	90	94	94	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	694	640	603	575	567
Driftkostnader kr/kvm	370	314	274	260	282
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	333	308	270	238	268
Energikostnad kr/kvm*	207	188	170	150	151
Underhållsfond kr/kvm	979	783	672	582	531
Reservering till underhållsfond kr/kvm	222	102	72	72	48
Sparande kr/kvm*	215	198	151	154	116
Ränta kr/kvm	27	25	19	20	21
Skuldsättning kr/kvm*	1 158	1 193	1 228	1 259	1 259
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 158	1 193	1 228	1 259	1 259
Räntekänslighet %*	1,7	1,9	2,0	2,2	2,2
Genomsnittsränta %	2,27	2,08	1,54	1,52	1,59

* obligatoriska nyckeltal





Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	673 014	0	0	11 503 757	-1 017 500	1 729 620
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 729 620	-1 729 620
Reservering underhållsfond				3 300 000	-3 300 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-554 647	554 647	
Årets resultat						1 275 918
Vid årets slut	673 014	0	0	14 249 110	-2 033 233	1 275 918

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	400 000
Årets resultat	1 275 918
Årets fondreservering enligt stadgarna	-3 300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	554 647
Summa	-1 069 435

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 069 435**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	10 595 959	9 771 883
Övriga rörelseintäkter	Not 3	462 387	791 290
Summa rörelseintäkter		11 058 346	10 563 173
Rörelsekostnader			
Driftskostnader & Övriga externa kostnader	Not 4,5	-7 939 563	-7 145 128
Personalkostnader	Not 6	-228 701	-251 933
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 373 100	-1 131 421
Summa rörelsekostnader		-9 541 364	-8 528 483
Rörelseresultat		1 516 982	2 034 691
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	9 040
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	155 504	60 043
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-396 567	-374 154
Summa finansiella poster		-241 064	-305 071
Resultat efter finansiella poster		1 275 918	1 729 620
Årets resultat		1 275 918	1 729 620



Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	17 950 393	18 928 165
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	5 242 206	1 690 144
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	328 081	3 862 284
Summa materiella anläggningstillgångar		23 520 680	24 480 593
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 14	452 000	452 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		452 000	452 000
Summa anläggningstillgångar		23 972 680	24 932 593
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	3 158	10 113
Övriga fordringar	Not 16	60 095	218 687
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	583 681	522 823
Summa kortfristiga fordringar		646 934	751 623
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	8 415 405	6 458 277
Summa kassa och bank		8 415 405	6 458 277
Summa omsättningstillgångar		8 884 080	7 209 899
Summa tillgångar		33 035 019	32 142 492

Balansräkning

Belopp i kr	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	673 014	673 014
Fond för yttre underhåll	14 561 230	11 503 757
Summa bundet eget kapital	15 234 244	12 176 771
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-2 345 353	-1 017 500
Årets resultat	1 275 918	1 729 620
Summa fritt eget kapital	-1 069 435	712 120
Summa eget kapital	14 164 808	12 888 890
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	10 239 164
Summa långfristiga skulder	10 239 164	17 220 229
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	6 981 065
Leverantörsskulder	Not 20	106 925
Skatteskulder	Not 21	57 321
Övriga skulder	Not 22	233 401
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	1 252 335
Summa kortfristiga skulder	8 452 788	2 033 373
Summa eget kapital och skulder	33 035 019	32 142 492



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 516 982	2 034 691
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 373 100	1 131 421
	2 890 082	3 166 112
Erhållen ränta	82 392	45 175
Erlagd ränta	-398 467	-359 456
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 574 006	2 851 831
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	177 801	-408 651
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	136 629	35 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 888 436	2 478 180
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	-3 947 391	-1 843 793
Investeringar i pågående byggnation	3 534 204	1 885 093
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-413 187	41 300
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-518 120	-518 120
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-518 120	-518 120
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 957 128	2 001 360
Likvida medel vid årets början	6 458 277	4 456 917
Likvida medel vid årets slut	8 415 405	6 458 277



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Miljöhus	Linjär	20-27
Balkonginglasning	Linjär	50
Stambyte, badrumsrenovering	Linjär	50
Trapphusrenovering, byte tamburdörrar, postboxar	Linjär	30
Renovering av yttertak	Linjär	40
Maskiner och inventarier	Linjär	3 och 5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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



Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Årsavgifter, bostäder	9 164 040	8 540 246
Årsavgifter, lokaler	216 528	201 797
Hyror, lokaler	173 596	168 797
Hyror, p-platser	247 574	246 600
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 764	-6 422
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 955	-3 447
Elavgifter, IMD	798 940	624 312
Summa nettoomsättning	10 595 959	9 771 883

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Kollegtivt Bredband	148 176	148 176
Gillestugan	3 000	4 000
Övriga avgifter	365	560
Pant & överlåtelseavgift	63 791	51 873
Andrahandsavgift	121 530	100 544
Övernattningslägenhet	30 750	21 500
Solcellesintäkter på såld el	92 321	67 079
Öresutjämning	-11	-17
Erhållna statliga bidrag	0	188 104
Övriga rörelseintäkter	2 465	16 945
Försäkringsersättningar	0	192 526
Summa övriga rörelseintäkter	462 387	791 290

Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll	-554 647	-82 500
Reparationer	-178 839	-445 398
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-423 100	-412 759
Försäkringspremier	-229 050	-186 260
Kabel- och digital-TV	-221 292	-72 756
Återbäring från Riksbyggen	2 500	21 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-40 987	-14 173
Serviceavtal	-45 781	0
Obligatoriska besiktningar	-116 888	0
Snö- och halkbekämpning	-111 785	-54 215
Ersättningar till hyresgäster	0	-4 507
Drift och förbrukning, övrigt	-23 016	-81 906
Förbrukningsinventarier	-25 246	-15 886
Vatten	-904 786	-706 637
Fastighetsel	-762 501	-796 839
Uppvärmning	-1 404 029	-1 293 248
Sophantering och återvinning	-441 821	-454 151
Förvaltningsarvode extra	-20 413	-9 257
Summa driftskostnader	-5 501 681	-4 608 892



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Förvaltningsarvode RB	-2 226 131	-2 200 064
IT-kostnader	-23 589	-169 933
Arvode, yrkesrevisorer	-20 813	-18 938
Övriga förvaltningskostnader	-33 031	-41 921
Kreditupplysningar	-4 566	-2 283
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-57 357	-54 432
Representation	-3 264	0
Kontorsmateriel	-34 168	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-9
Medlems- och föreningsavgifter	-11 340	-11 340
Konsultarvoden	0	-32 916
Bankkostnader	-7 156	-4 401
Övriga externa kostnader	-16 468	0
Summa övriga externa kostnader	-2 437 882	-2 536 236

Not 6 Personalkostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Styrelsearvoden	-118 800	-119 400
Sammanträdesarvoden	-57 500	-44 500
Övriga ersättningar	0	-11 288
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 500	-5 000
Övriga kostnadsersättningar	0	-4 730
Övriga personalkostnader	0	-16 800
Sociala kostnader	-49 901	-50 215
Summa personalkostnader	-228 701	-251 933

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Avskrivning Byggnader	-257 254	-257 254
Avskrivningar tillkommande utgifter	-720 518	-720 518
Avskrivning Installationer	-395 329	-153 649
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 373 100	-1 131 421

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	9 040
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	9 040



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	17 915
Ränteintäkter från likviditetsplacering, SBAB	149 315	41 311
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	576	251
Övriga ränteintäkter	5 612	566
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	155 504	60 043

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-396 329	-374 147
Övriga räntekostnader	-238	-7
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-396 567	-374 154

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Byggnader	10 902 025	10 902 025
Mark	501 750	501 750
Anslutningsavgifter	499 550	499 550
Standardförbättringar	39 597 202	39 597 202
	51 500 527	51 500 527
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	51 500 527	51 500 527

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-10 046 751	-9 789 497
Anslutningsavgifter	-499 550	-499 550
Standardförbättringar	-22 026 061	-21 305 543
	-32 572 362	-31 594 540

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-257 254	-257 254
Årets avskrivning standardförbättringar	-720 518	-720 518
	-977 772	-977 772

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-33 550 134	-32 572 362
--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

17 950 393	18 928 165
-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	598 020	855 274
Mark	501 750	501 750
Standardförbättringar	16 850 623	17 571 141



Taxeringsvärden

Bostäder	155 000 000	155 000 000
Lokaler	1 234 000	1 234 000
Totalt taxeringsvärde	156 234 000	156 234 000
<i>varav byggnader</i>	<i>112 040 000</i>	<i>112 040 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>44 194 000</i>	<i>44 194 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	729 511	729 511
Installationer	1 843 793	1 843 793
	2 573 304	2 537 304
Årets anskaffningar		
Installationer	3 947 391	0
	3 947 391	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	6 520 695	2 537 304
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-729 511	-729 511
Installationer	-153 649	0
	-883 160	-729 511
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	-395 328	-153 649
	-395 328	-153 649
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	-5 242 207	-1 690 143
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	-5 242 207	-1 690 143

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-08-31	2023-08-31
Pågående arbete, laddstolpar	328 081	3 862 284
Vid årets slut	328 081	3 862 284

Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-08-31	2023-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	452 000	452 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	452 000	452 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	3 158	10 113
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	3 158	10 113

Not 16 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	60 095	218 687
Summa övriga fordringar	60 095	218 687

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	110 525	37 413
Förutbetalda försäkringspremier	80 841	67 368
Förutbetalt förvaltningsarvode	177 083	202 366
Förutbetald kabel-tv-avgift	6 486	11 186
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	17 411	12 348
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	191 335	192 143
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	583 681	522 823

Not 18 Kassa och bank

	2024-08-31	2023-08-31
Handkassa	3 000	3 000
Bankmedel	4 876 218	2 303 102
Transaktionskonto	3 536 187	4 152 175
Summa kassa och bank	8 415 405	6 458 277

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	17 220 229	17 738 349
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-518 120	-518 120
Nästa års låneomförhandling, kortfristigskuld 2023/2024	-6 462 945	0
Långfristig skuld vid årets slut	10 239 164	17 220 229

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.



Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,32%	2025-11-14	2 076 623,00	0,00	57 288,00	2 019 335,00
SBAB	1,38%	2026-05-15	2 410 020,00	0,00	63 420,00	2 346 600,00
SBAB	1,28%	2024-10-11	2 294 250,00	0,00	57 000,00	2 237 250,00
SWEDBANK	3,84%	2027-06-23	2 974 266,00	0,00	100 000,00	2 874 266,00
SBAB	1,28%	2024-10-11	2 294 250,00	0,00	57 000,00	2 237 250,00
SWEDBANK	4,05%	2028-02-25	3 410 463,00	0,00	95 396,00	3 315 067,00
SBAB	1,36%	2024-10-11	2 278 477,00	0,00	88 016,00	2 190 461,00
Summa			17 738 349,00	0,00	518 120,00	17 220 229,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 518 120 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har tre lån som villkorsändras under räkenskapsåret varför den delen av skulden också betraktas som kortfristig skuld. Resterande skuld 10 239 164 kr förfaller efter 4 år.

Not 20 Leverantörsskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Leverantörsskulder	106 925	94 998
Summa leverantörsskulder	106 925	94 998

Not 21 Skatteskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Skatteskulder	57 321	28 989
Summa skatteskulder	57 321	28 989

Not 22 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	163 422	175 548
Skuld för moms	62 527	69 998
Skuld sociala avgifter och skatter	-3 279	-3 124
Avräkning hyror och avgifter	-60	0
Clearing	10 790	438
Summa övriga skulder	233 401	242 860

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna sociala avgifter	25 210	0
Upplupna räntekostnader	61 715	63 615
Upplupna elkostnader	38 215	44 948
Upplupna vattenavgifter	68 960	53 070
Upplupna värmekostnader	69 949	63 310
Upplupna kostnader för renhållning	3 614	2 123
Upplupna styrelsearvoden	90 900	104 367
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	3 187
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	893 773	813 786
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 252 335	1 148 405

Not Ställda säkerheter	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckningar	37 116 300	37 116 300



Styrelsens underskrifter

Kalmar den dag som framgår av min elektroniska signering

Divna Talevska

Pia Palmblad

Anders Lundgren

Henrik Sjöberg

Linus Hellman

Anders Petersson

Cecilia Palacio

Vår revisionsberättelse har lämnats

Franz Lindström
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Sven-Göthe Lidheim
Förtroendevald revisor





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Kalmarhus 14 org.nr 732400-2075

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Kalmarhus 14 för år 2023-09-01 – 2024-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Riksbyggen Brf Kalmarhus 14s finansiella ställning per 31 augusti 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Våra 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi 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.

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

Den förtroendevalda revisorernas ansvar

Vi har utfört 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 Riksbyggen Brf Kalmarhus 14 för år 2023-09-01 – 2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisionssed 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 ändå målsenliga 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 betryggande sätt.

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 dag som framgår av min elektroniska signering

Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Sven-Göthe Lidheim
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

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. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

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

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder 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 reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

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. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

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

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

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. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtynad föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

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 är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

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 eller andelstal 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.

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 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

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.

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2024-08-31	2023-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	5 501 681	4 608 892
Övriga externa kostnader	2 437 882	2 536 236
Personalkostnader	228 701	251 933
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 373 100	1 131 421
Finansiella poster	241 064	305 071
Summa kostnader	9 782 428	8 833 554



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2023	2022
Fastighetsskötsel extra	7 502	9 257
Utemiljö extra	12 911	0
Rabatt/återbäring från RB	-2 500	-21 600
Systematiskt brandskyddsarbete	40 987	14 173
Serviceavtal	45 781	0
Obligatoriska besiktningsekostnader	116 888	0
Snö- och halkbekämpning	111 785	54 215
Rep utgift mtrl inköp garage&p-platser	0	1 954
Rep lokaler utg för köpta tj	0	13 909
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	11 707
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	23 846	25 422
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	25 031	22 640
Rep install utg för köpta tj Värme	5 040	4 370
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	1 641
Rep install utg för köpta tj El	25 635	28 884
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	1 458	3 894
Rep install utg för köpta tj Hissar	2 344	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	4 957	3 398
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	12 981
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	1 119
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	4 125	0
Rep markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	69 108	0
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	5 478	36 833
Rep p-plats utg för köpta tj	0	4 310
Övriga Reparationer	11 816	0
Försäkringsskador	0	214 252
Övriga försäkringsskador	0	58 085
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	54 630	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	274 875	0
UH huskropp utg för köpta tj Tak	93 750	0
UH Markytor utg för köpta tj Gräsytor	131 392	0
UH Markytor utg för köpta tj Planteringar	0	82 500
Fastighetsel	743 351	796 839
Laddstolpe/övrig vidarefakturerad el	19 150	0
Uppvärmning	1 404 029	1 293 248
Vatten	904 786	706 637
Sophämtning	441 821	454 151
Fastighetsförsäkring	229 050	186 260
Ersättningar till hyresgäster	0	4 507
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	221 292	72 756
Övriga fastighetskostnader	23 016	81 906
Fastighetsskatt	423 100	412 759
Förbrukningsmaterial	25 246	15 886
Summa driftkostnader	5 501 681	4 608 892

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2024-08-31	2023-08-31
BOA	14 700 kr/kvm	14 700 kr/kvm
Belopp i kr	2023	2022
Bevakningskostnader	0	0
Bevakningskostnader jour	0	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	15	5
Ersättningar till hyresgäster	0	0
Extra sophämtning	0	0
Fastighetsel	51	54
Fastighetsförsäkring	16	13
Fastighetsskatt	29	28
Fastighetsskötsel extra	1	1
Förbrukningsinventarier	0	0
Förbrukningsmaterial	2	1
Försäkringsskador	0	15
Laddstolpe/övrig vidarefakturerad el	1	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	0
Obligatoriska besiktningskostnader	8	0
Personbilskostnader	0	0
Rabatt/återbäring från RB	0	-1
Rep bostäder utg för köpta tj	0	0
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	2	2
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	1
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	1
Rep install utg för köpta tj El	2	2
Rep install utg för köpta tj Hissar	0	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	0
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	0	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	2	2
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	0
Rep install utg för köpta tj Värme	0	0
Rep installationer utg för köpta tj	0	0
Rep lokaler utg för köpta tj	0	1
Rep markytor utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	5	0
Rep markytor utg för köpta tj Markinventarier	0	0
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	0	3
Rep p-plats utg för köpta tj	0	0
Rep utgift mtrl inköp bostäder	0	0
Rep utgift mtrl inköp garage&p-platser	0	0
Rep utgift mtrl inköp markytor	0	0
Serviceavtal	3	0
Snö- och halkbekämpning	8	4
Sophämtning	30	31
Sotning	0	0
Statuskontroll	0	0
Städ extra	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	3	1
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	4	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Tak	6	0
UH installationer utg för köpta tj El	0	0
UH installationer utg för köpta tj Låssystem	0	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	19	0

UH Markytor utg för köpta tj	0	0
UH Markytor utg för köpta tj Gräsytor	9	0
UH Markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	0	0
UH Markytor utg för köpta tj Planteringar	0	6
Uppvärmning	96	88
Utemiljö extra	1	0
Vatten	62	48
Övriga fastighetskostnader	2	6
Övriga försäkringsskador	0	4
Övriga Reparationer	1	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	0
Summa driftkostnader	374,26	313,53



RBF Kalmarhus nr 14

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Kalmarhus nr 14 i samarbete med
Riksbyggen*

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

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

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Verifikat

Transaktion 09222115557533469503

Dokument

Årsredovisning (42)
Huvuddokument
35 sidor
Startades 2024-12-05 13:20:23 CET (+0100) av Cecilia
Palacio (CP)
Färdigställt 2024-12-15 13:42:33 CET (+0100)

Signerare

Cecilia Palacio (CP)
Riksbyggen
cecilia.palacio@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CECILIA PALACIO"
Signerade 2024-12-05 13:22:10 CET (+0100)

Divna Televska (DT)
Brf Kalmarhus nr 14
divve27@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"DIVNA TALEVSKA"
Signerade 2024-12-05 18:51:24 CET (+0100)

Linus Hellman (LH)
Brf Kalmarhus nr 14
hell-man@hell-man.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LINUS PER-ERIK HELLMAN"
Signerade 2024-12-05 13:53:57 CET (+0100)

Henrik Sjöberg (HS)
Brf Kalmarhus nr 14
henriksjobergs@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HENRIK SJÖBERG"
Signerade 2024-12-05 17:58:36 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557533469503

Anders Petersson (AP)
Brf Kalmarhus nr 14
rektoraffe@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS PETERSSON"
Signerade 2024-12-05 13:22:15 CET (+0100)

Anders Lundgren (AL)
Brf Kalmarhus nr 14
al1-@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anders Wilhelm Lundgren"
Signerade 2024-12-05 17:51:56 CET (+0100)

Pia Palmblad (PP)
Brf Kalmarhus nr 14
hillevi01@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PIA
PALMBLAD"
Signerade 2024-12-06 09:47:44 CET (+0100)

Sven- Göthe Lidheim (SGL)
Brf Kalmarhus nr 14
sg.lidheim@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Sven-Göthe Harald Lidheim"
Signerade 2024-12-06 13:00:38 CET (+0100)

Franz Lindström (FL)
franz.lindstrom@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Franz Robert Nicholaus Lindström"
Signerade 2024-12-15 13:42:33 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557533469503

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

