

# Årsredovisning

2023-09-01 – 2024-08-31

RBF Kalmarhus nr 1  
Org nr: 732400-1986





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys .....	11
Noter.....	12

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Kalmarhus nr 1 får  
härmed upprätta årsredovisning för  
räkensårsåret  
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 positivt resultat med 318 646 kr innan avsättning till föreningens underhållsfond och innan ianspråkstagande av underhållsfondens medel skett. Resultatet är bättre än föregående år, vilket främst beror på lägre kostnader för underhåll och högre intäkter, årsavgifter samt intäktsränta.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 486% till 70%. Årets likviditet påverkas på grund av att föreningen har två lån som kommer att villkorsändras under kommande verksamhetsår och dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive kortfristiga lån (men inklusive årets amortering) förändrades från 486% till 558%.

I resultatet ingår avskrivningar med 155 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 468 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Stockrosen 13 i Kalmar Kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 36 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1943/1944. Fastighetens adress är Ståthållaregatan 34 och 36 A, B och C i Kalmar.

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

### Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	Summa
18	18	36

### Dessutom tillkommer:

Föreningslokal	Förråd	P-platser
1	2	21

Total tomtarea	3 280 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	1 626 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	55 m <sup>2</sup>

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 40 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	29 839 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	29 839 000 kr



Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Småland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggens 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**

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk Förvaltning
Riksbyggen	Teknisk Förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Energi
Telenor	Kabel-TV
Telenor	Bredband/IP-telefoni
Kalmar Energi	Fjärrvärme- och Elleverans
Riksbyggen BRF Kalmarhus nr 5	Samarbetsavtal Sophus
BrandAB	Översyn av brandskyddsutrustning

**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 72 tkr och planerat underhåll för 6 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan:**

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i april 2024 och visar på ett underhållsbehov på 14 937 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 494 kr (889 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 615 tkr (366 kr/m²). Föreningens underhållsfond uppgick på bokslutsdagen till 2 886 tkr.

**Tidigare utfört underhåll**

Beskrivning	År	Kommentar
Fjärrvärmeinstallation	1980	
Totalrenovering av byggnader	1985	
Bredbandsinstallation	2006	
Påbyggnad av entrépartier	2009	
Vindskydd och plattytor	2018	
Målning entrédörrar	2019	
Underhåll	2020-2021	Målning av fönster samt tvätt av balkonger
Installation av nödljusarmaturer	2020-2021	
Ombyggnad av värmestyr	2020-2021	
Oljning av entréporter & målning fönster	2020-2021	
Målning av fönster	2022	
Taktvätt miljöhus	2022	
Byte av belysningsarmaturer i samtliga entréer	2023	
Rengöring av fläktar och ventilation	2023	



## Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Filmning av avloppsrör efter stamspolning	6 116

Planerat underhåll	År	Kommentar
Träffönster	2025	Ej beslutat
Asfaltyta	2025	Ej beslutat
Fasad	2025	Ej beslutat
Balkongräcken	2025	Ej beslutat
Luftbehandlingssystem	2025	Ej beslutat

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

### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Lundström	Ordförande	2025
Josephine Jönsson	Sekreterare	2025
Johan Carlsson	Vice ordförande	2026
Mjellma Neziri	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carina Arvidsson	Suppleant	2025
Jasmine Thanki	Suppleant	2025
Pär Jonasson	Suppleant Riksbyggen	

### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst&Young, Franz Lindström	Auktoriserad revisor	2025
Rolf Bergskans	Förtroendevald revisor	2025

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 51 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 50 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 10 % från och med 2024-09-01. Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-09-01 då den höjdes med 4%.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 1 002 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 36 bostadsrätter placerade.

Lagstadgad energideklARATION utfördes 2019-02-05.

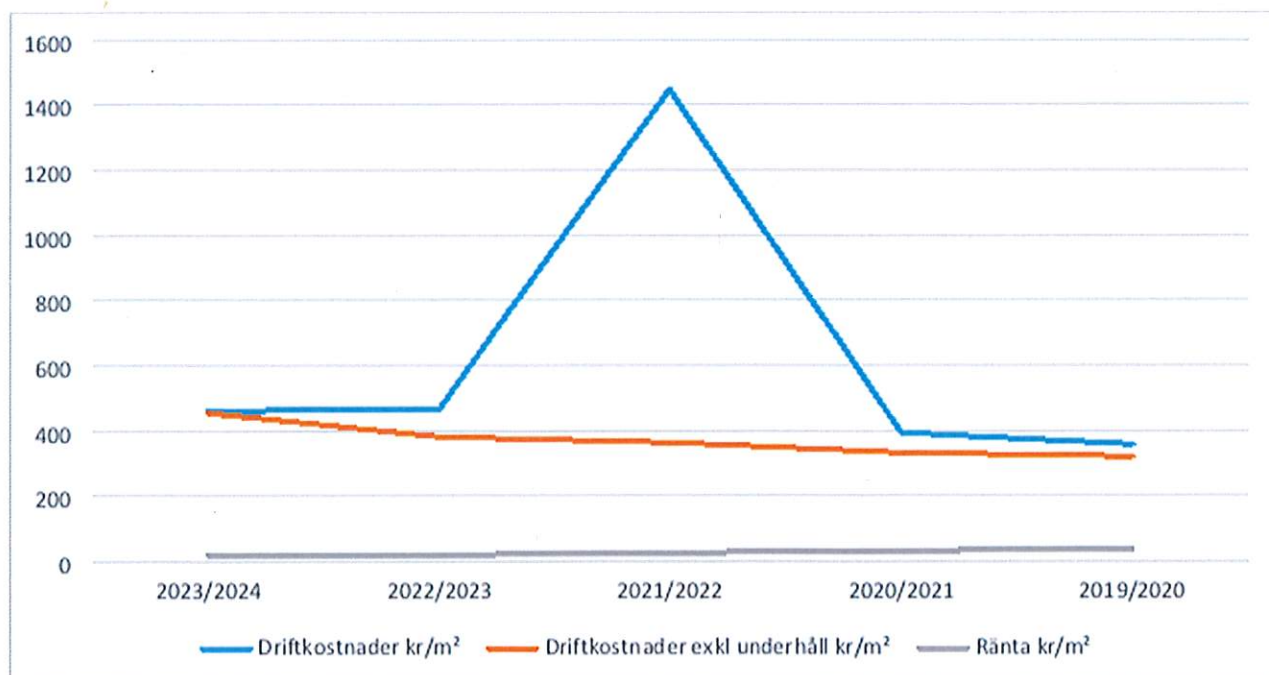


## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	1 647	1 586	1 558	1 558	1 554
Rörelsens intäkter	1 676	1 618	1 581	1 585	1 595
Resultat efter finansiella poster*	313	245	-1 439	347	388
Årets resultat	313	245	-1 439	347	388
Resultat exkl avskrivningar	468	400	-1 284	502	543
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-147	-200	-1 684	132	193
Balansomslutning	6 235	6 004	5 844	7 422	7 269
Årets kassaflöde	311	304	-1 805	265	423
Soliditet %*	40	36	33	45	41
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar	558	486	424	714	573
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar	70	-	-	-	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	97	96	97	96	96
Avgifts- hyresbortfall %	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1002	958	940	940	938
Driftkostnader kr/kvm	459	465	1 481	393	355
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	455	380	367	325	318
Energikostnad kr/kvm*	233	198	182	164	150
Underhållsfond kr/kvm	1 732	1 367	1 118	1 811	1 656
Reservering till underhållsfond kr/kvm	369	360	240	222	210
Sparande kr/kvm*	285	326	317	367	363
Ränta kr/kvm	20	21	22	27	38
Skuldsättning kr/kvm*	2 028	2 084	2 139	2 217	2 374
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 078	2 135	2 211	2 292	2 374
Räntekänslighet %*	2,1	2,2	2,4	2,4	2,5

\* 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	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	30 350	2 276 627	-384 702	245 334
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			245 334	-245 334
Reservering underhållsfond		615 000	-615 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-6 116	6 116	
Årets resultat				313 179
Vid årets slut	30 350	2 885 511	-748 252	313 179

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-139 368
Årets resultat	313 179
Årets fondreservering enligt stadgarna	-615 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	6 116
<b>Summa</b>	<b>-435 073</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 435 073**

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
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 646 619	1 585 867
Övriga rörelseintäkter	Not 3	29 520	32 566
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 676 139</b>	<b>1 618 433</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader & övriga externa kostnader	Not 4,5	-1 196 125	-1 177 797
Personalkostnader	Not 6	-39 239	-36 258
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-155 014	-155 014
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 390 378</b>	<b>-1 369 068</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>285 761</b>	<b>249 365</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	1 080
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	60 583	29 052
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-33 165	-34 163
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>27 418</b>	<b>-4 031</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>313 179</b>	<b>245 334</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>313 179</b>	<b>245 334</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	3 570 599	3 725 614
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 570 599</b>	<b>3 725 614</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	54 000	54 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>54 000</b>	<b>54 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 624 599</b>	<b>3 779 614</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	900	0
Övriga fordringar	Not 14	470 376	420 231
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	90 220	67 090
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>561 496</b>	<b>487 321</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	2 048 726	1 737 402
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 048 726</b>	<b>1 737 402</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 610 222</b>	<b>2 224 723</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>6 234 822</b>	<b>6 004 336</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		30 350	30 350
Fond för yttre underhåll		2 885 511	2 276 627
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 915 861</b>	<b>2 306 977</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-748 252	-384 702
Årets resultat		313 179	245 334
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-435 073</b>	<b>-139 368</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 480 788</b>	<b>2 167 609</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	0	3 378 821
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>3 378 821</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	3 378 821	92 764
Leverantörsskulder	Not 18	11 288	31 072
Skatteskulder	Not 19	8 654	5 102
Övriga skulder	Not 20	137 516	136 691
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	217 755	192 277
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 754 034</b>	<b>457 906</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>6 234 822</b>	<b>6 004 336</b>





# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	285 761	249 365
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	155 014	155 014
	<b>440 775</b>	<b>404 379</b>
Erhållen ränta	60 583	30 132
Erlagd ränta	-33 164	-34 163
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>468 194</b>	<b>400 348</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-74 175	-11 560
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	10 070	8 200
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>404 089</b>	<b>396 988</b>
 <b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	-92 764	-92 764
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-92 764</b>	<b>-92 764</b>
 <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>311 324</b>	<b>304 225</b>
Likvida medel vid årets början	1 737 402	1 433 178
Likvida medel vid årets slut	2 048 726	1 737 402



# 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	55
Påbyggnad av entrépartier	Linjär	50

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	1 629 218	1 568 490
Medlemmarnas reparationsfond	-11 375	-11 375
Hyrer, lokaler	9 876	9 876
Hyrer, p-platser	18 900	18 902
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-26
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 646 619</b>	<b>1 585 867</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Pantförskrivningsavgifter, överlåtelseavgifter & avgift andrahandsuthyrning	14 055	6 268
Övriga sidointäkter—Kalmarhus nr 5 sophuset	15 230	14 931
Öres- och kronutjämning	-5	3
Elstöd	0	7 897
Påminnelseavgifter	240	3 467
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>29 520</b>	<b>32 566</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll	-6 116	-142 021
Reparationer	-72 412	-43 290
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-59 070	-57 594
Försäkringspremier	-25 337	-21 558
Kabel- och digital-TV	-90 071	-89 491
Återbäring från Riksbyggen	400	3 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 231	-870
Serviceavtal	-13 267	-5 406
Snö- och halkbekämpning	-42 244	-27 364
Övrigt-Sandcontainer	-1 207	0
Förbrukningsinventarier	-4 778	-1 134
Vatten	-168 504	-120 044
Fastighetsel	-36 799	-39 804
Uppvärmning	-182 369	-170 392
Sophantering och återvinning	-59 024	-58 626
Förvaltningsarvode drift	0	-1 167
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-764 029</b>	<b>-775 163</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Förvaltningsarvode administration	-384 683	-370 315
Arvode, yrkesrevisorer	-14 938	-12 438
Övriga förvaltningskostnader – Stadgar, andrahand	-20 131	-4 821
Kreditupplysningar	-156	-197
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 015	-11 172
Kontorsmateriel	-2 925	0
Medlems- och föreningsavgifter	360	-1 620
Bankkostnader	-3 608	-2 072
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-432 096</b>	<b>-402 634</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Styrelsearvoden	-16 000	-16 000
Sammanträdesarvoden	-12 600	-10 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 500	-2 000
Sociala kostnader	-9 139	-8 058
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-39 239</b>	<b>-36 258</b>

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

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Avskrivning Byggnader	-155 014	-155 014
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-155 014</b>	<b>-155 014</b>

**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	1 080
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>1 080</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	580	2 115
Ränteintäkter från likviditetsplacering	49 989	24 215
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	36	74
Övriga ränteintäkter	9 978	2 648
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>60 583</b>	<b>29 052</b>



**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-33 165	-34 163
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-33 165</b>	<b>-34 163</b>

**Not 11 Byggnader och mark****Anskaffningsvärden**

	2024-08-31	2023-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	8 499 940	8 499 940
Mark	16 400	16 400
Tillkommande utgifter	111 600	111 600
Anslutningsavgifter	129 488	129 488
	<b>8 757 428</b>	<b>8 757 428</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>8 757 428</b>	<b>8 757 428</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-4 790 726	-4 635 712
Anslutningsavgifter	-129 488	-129 488
Tillkommande utgifter	-111 600	-111 600
	<b>-5 031 814</b>	<b>-4 876 800</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-155 014	-155 014
	<b>-155 014</b>	<b>-155 014</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

<b>-5 186 828</b>	<b>-5 031 814</b>
-------------------	-------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

<b>3 570 600</b>	<b>3 725 614</b>
------------------	------------------

**Varav**

Byggnader	3 554 200	3 709 214
Mark	16 400	16 400

**Taxeringsvärden**

Bostäder	29 800 000	29 800 000
Lokaler	39 000	39 000

**Totalt taxeringsvärde**

<b>29 839 000 kr</b>	<b>29 839 000 kr</b>
----------------------	----------------------

*varav byggnader*

<i>19 439 000</i>	<i>19 439 000</i>
-------------------	-------------------

*varav mark*

<i>10 400 000</i>	<i>10 400 000</i>
-------------------	-------------------

**Not 12 Andra långfristiga fordringar**

	2024-08-31	2023-08-31
108 kapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	54 000	54 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>54 000</b>	<b>54 000</b>



**Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2024-08-31	2023-08-31
Kundfordringar	900	0
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>900</b>	<b>0</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	470 376	420 231
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>470 376</b>	<b>420 231</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	33 555	19 524
Förutbetalda försäkringspremier	8 737	7 246
Förutbetalt förvaltningsarvode	32 491	31 188
Förutbetald kabel-tv-avgift	7 460	1 562
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 977	7 569
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>90 220</b>	<b>67 090</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	2024-08-31	2023-08-31
Bankmedel	1 729 835	1 448 877
Transaktionskonto	318 891	288 525
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 048 726</b>	<b>1 737 402</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	3 378 821	3 471 585
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-92 764	-92 764
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 286 057	0
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>3 378 821</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,15%	2024-11-25	799 393,00	0,00	20 764,00	778 629,00
SWEDBANK	0,91%	2024-11-25	2 672 192,00	0,00	72 000,00	2 600 192,00
<b>Summa</b>			<b>3 471 585,00</b>	<b>0,00</b>	<b>92 764,00</b>	<b>3 378 821,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 92 764 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har två lån på 3 286 057 kr som löper ut under nästa räkenskapsår. Dessa lån redovisas som kortfristig skuld i bokslutet

**Not 18 Leverantörsskulder**

	2024-08-31	2023-08-31
Leverantörsskulder	11 288	31 072
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>11 288</b>	<b>31 072</b>

**Not 19 Skatteskulder**

	2024-08-31	2023-08-31
Skatteskulder	8 654	5 102
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>8 654</b>	<b>5 102</b>

**Not 20 Övriga skulder**

	2024-08-31	2023-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	138 316	133 431
Clearing	-800	3 260
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>137 516</b>	<b>136 691</b>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna sociala avgifter	8 986	8 232
Upplupna räntekostnader	272	279
Upplupna elkostnader	2 339	2 699
Upplupna vattenavgifter	16 524	10 903
Upplupna värmekostnader	9 112	8 184
Upplupna styrelsearvoden	28 600	26 200
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 980
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	151 921	133 800
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>217 755</b>	<b>192 277</b>

<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Fastighetsinteckning	7 582 000	7 582 000



## Styrelsens underskrifter

Kalmar den dag som framgår av min elektroniska signering

\_\_\_\_\_  
Magnus Lundström

\_\_\_\_\_  
Josephine Jönsson

\_\_\_\_\_  
Johan Carlsson

\_\_\_\_\_  
Mjellma Neziri

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signering

\_\_\_\_\_  
Franz Lindström, Ernst & Young AB  
Auktoriserad revisor

\_\_\_\_\_  
Rolf Bergskans  
Förtroendevald revisor





## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Kalmarhus nr 1 org.nr 732400-2133

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Kalmarhus nr 1 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 föreningens finansiella ställning per den 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.

#### 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 misstag.

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.

#### De auktoriserade revisorernas ansvar

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

Vårt 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 misstag. 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 föreningens 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 föreningens 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 en förening 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.



## Exempel 19 Revisionsberättelse i bostadsrättsföreningar

### Den förtroendevalde 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 Riksbyggen Brf Kalmarhus nr 1 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 revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer 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 de auktoriserade revisorerna 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 de auktoriserade revisorernas 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 elektronisk underskrift

Ernst & Young AB

Franz Lindström  
Auktoriserad revisor

Rolf Bergskans  
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 skuldyngd 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 offentlighetsregler 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.

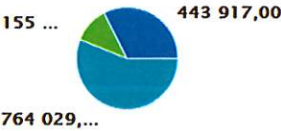
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentlighetsregler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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
<b>Kostnadsfördelning</b>		
Driftkostnader	764 029	775 163
Övriga externa kostnader	432 096	402 634
Personalkostnader	39 239	36 258
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	155 014	155 014
Finansiella poster	-27 418	4 031
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 362 960</b>	<b>1 373 099</b>



- Driftkostnader
- Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar
- Övriga kostnader



## Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2023	2022
Utemiljö extra	0	1 167
Rabatt/återbäring från RB	-400	-3 600
Systematiskt brandskyddsarbete	3 231	870
Serviceavtal	13 267	5 406
Snö- och halkbekämpning	42 244	27 364
Rep bostäder utg för köpta tj	35 863	33 571
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	17 107	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	1 050	900
Rep install utg för köpta tj El	0	2 480
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	4 058
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	18 392	2 282
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	6 116	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	36 685
UH installationer utg för köpta tj El	0	16 544
UH huskropp utg för köpta tj Tak	0	13 004
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	0	75 788
Fastighetsel	36 799	39 804
Uppvärmning	182 369	170 392
Vatten	168 504	120 044
Sophämtning	59 024	58 626
Fastighetsförsäkring	25 337	21 558
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	90 071	89 491
Övriga fastighetskostnader	1 207	0
Fastighetsskatt	59 070	57 594
Förbrukningsinventarier	3 295	0
Förbrukningsmaterial	1 483	1 134
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>764 029</b>	<b>775 163</b>





# Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2024-08-31	2023-08-31
BOA	1 626 kr/kvm	1 626 kr/kvm
Belopp i kr	2023	2022
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	55	55
Extra sophämtning	0	0
Fastighetsel	23	24
Fastighetsförsäkring	16	13
Fastighetsskatt	36	35
Fastighetsskötsel extra	0	0
Förbrukningsinventarier	2	0
Förbrukningsmaterial	1	1
Försäkringsskador	0	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	0
Rabatt/återbäring från RB	0	-2
Rep bostäder utg för köpta tj	22	21
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	1	1
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	11	0
Rep huskropp utg för köpta tj	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	11	1
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	0
Rep install utg för köpta tj El	0	2
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	2
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	0	0
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	0	0
Rep utgift mtrl inköp bostäder	0	0
Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen	0	0
Rep utgift mtrl inköp installationer	0	0
Serviceavtal	8	3
Snö- och halkbekämpning	26	17
Sophämtning	36	36
Systematiskt brandskyddsarbete	2	1
UH bostäder utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	0
UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	0	47
UH huskropp utg för köpta tj Tak	0	8
UH installationer utg för köpta tj El	0	10
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	4	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	23
UH installationer utg för köpta tj Värme	0	0
Uppvärmning	112	105
Utemiljö extra	0	1
Vatten	104	74
Övriga fastighetskostnader	1	0
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>469,88</b>	<b>476,73</b>

# RBF Kalmarhus nr 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Kalmarhus nr 1 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](http://www.riksbyggen.se)



# Verifikat

Transaktion 09222115557533839901

## Dokument

ÅR2024 K-1  
Huvuddokument  
32 sidor  
Startades 2024-12-10 10:05:09 CET (+0100) av Mjellma  
Neziri (MN)  
Färdigställt 2025-01-02 11:34:14 CET (+0100)

## Signerare

Mjellma Neziri (MN)  
Riksbyggen  
mjellma.neziri@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MJELLMA NEZIRI"  
Signerade 2024-12-10 14:24:53 CET (+0100)

Magnus (M)  
mankan34@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MAGNUS LUNDSTRÖM"  
Signerade 2024-12-10 14:18:48 CET (+0100)

Jonas (J1)  
johan.carlsson71@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JOHAN CARLSSON"  
Signerade 2024-12-10 17:55:56 CET (+0100)

Franz (F)  
franz.lindstrom@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Franz Robert Nicholaus Lindström"  
Signerade 2025-01-02 11:34:14 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557533839901

Josephine (J2)

*josephinej8712@gmail.com*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JOSEPHINE JÖNSSON"*

*Signerade 2024-12-17 17:08:56 CET (+0100)*

Rolf (R)

*rolf.bergskans@hotmail.com*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Rolf  
Bergskans"*

*Signerade 2024-12-17 17:22:05 CET (+0100)*

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>

