

Årsredovisning

2023-09-01 – 2024-08-31

RBF Kalmarhus nr 5
Org nr: 732400-2133





Innehållsförteckning

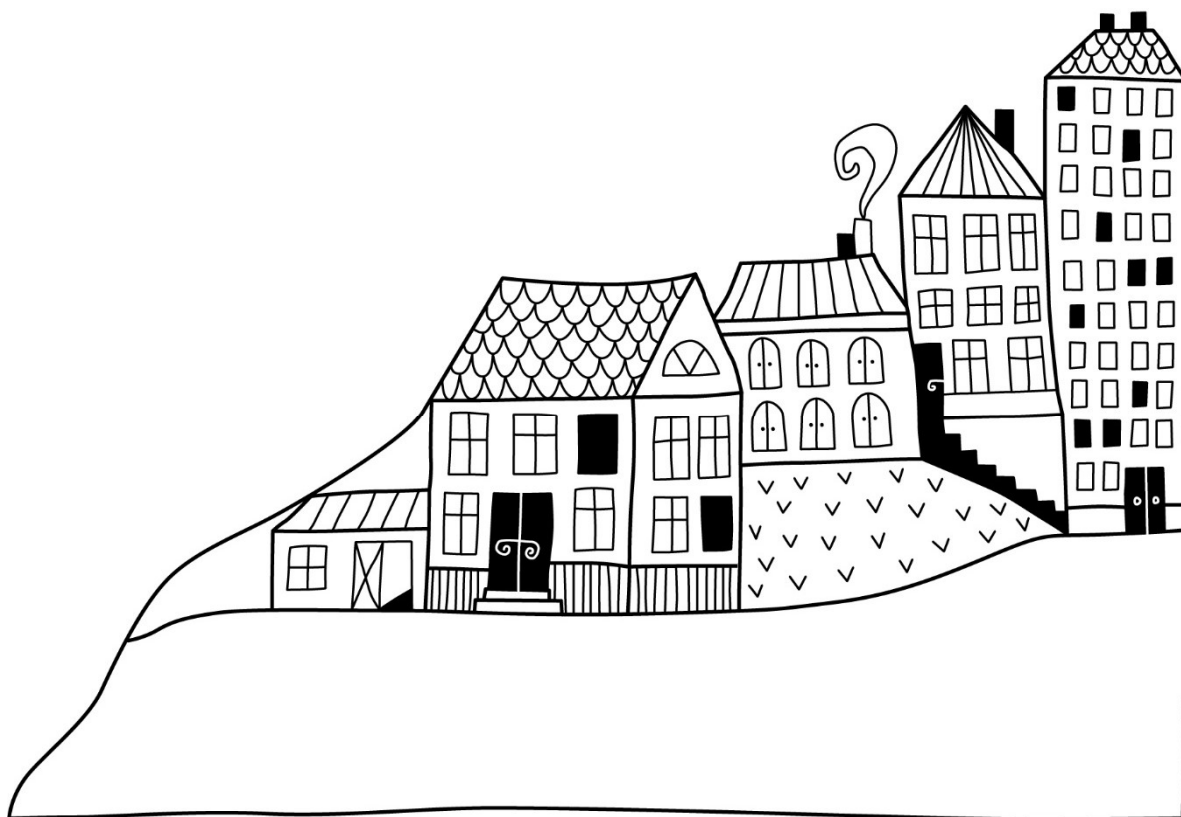
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Kalmarhus nr 5 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1946-03-06. Nuvarande stadgar registrerades 2018-05-18.

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år, vilket beror på högre driftkostnader. Även räntekostnaderna har ökat jämför med föregående år pga. omsättning till högre ränta.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 401% till 471%. Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet inklusive dessa kortfristiga lån har förändrats under året från 84% till 68%.

I resultatet ingår avskrivningar med 281 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 391 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Stockrosen 14 i Kalmar kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 33 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1947. Fastighetens adress är Kylegatan 13, 15 och 17 i Kalmar.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.kv.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	Summa
6	15	12	33

Dessutom tillkommer:

Förråd	P-platser	Lokal	Föreningslokal
3	29	1	1

Total tomtarea	4 576 m ²
Bostäder bostadsrätt	1 770 m ²
Total lokalarea	182 m ²

Årets taxeringsvärde	28 093 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	28 093 000 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

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Energi
Kalmar Energi	El
Bredbandsbolaget	Internet
Tele 2	Kabel-TV, DÖS
RBF Kalmarhus nr 1	Samarbetsavtal sophus

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 60 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i april 2024 och visar på ett underhållsbehov på 2 375 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 238 tkr (123 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 362 tkr (185 kr/m²).



Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fjärrvärme	1980
Vattenledningsstam	1989
Balkonginglasning	1996
Stambyte	2003
Installation bredband	2006
Lägenhetsdörrar + postboxar	2008
Fönsterbyte	2011
Takbyte och solpanelsmontage	2017
Tvättutrustning	2018
Låsbyte forts.	2018
Föreningslokalen	2019
Tvättutrustning	2019
OVK	2020
Värmeanläggning	2020
Undercentral samt kulvertbyte	2021
Fasadtvätt	2021
Solceller	2022
Montering uteluftsventiler efter OVK	2023

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning balkonger, trapphus	2025	Ej beslutat
Termostatventiler	2027	Ej beslutat



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carina Lindblom	Ordförande	2025
Johan Lundbäck	Sekreterare	2026
Margaretha Bjerker	Ledamot	2026
Susanne Friborg	Ledamot	2025
Peter Milton	Ledamot	2026
Susanne Pettersson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Axel Sylva	Suppleant	2026
Elise Piva	Suppleant	2026
Malin Johansson	Suppleant	2025
Mjellma Neziri	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Franz Lindström	Auktoriserad revisor	
Ingemar Ernstsson	Förtroendevald revisor	

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ingemar Ernstsson	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen beslutat om att byta stadgarna i enlighet med Riksbyggens normalstadgar som uppdaterades i samband med att ny lag för bostadsrätter trädde i kraft den 1 januari 2023.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 40 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 41 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 13 % från och med 2024-09-01 samt förråden med 25% och p-platserna med 60kr/mån.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-11-01 då den höjdes med 3%.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 793 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 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

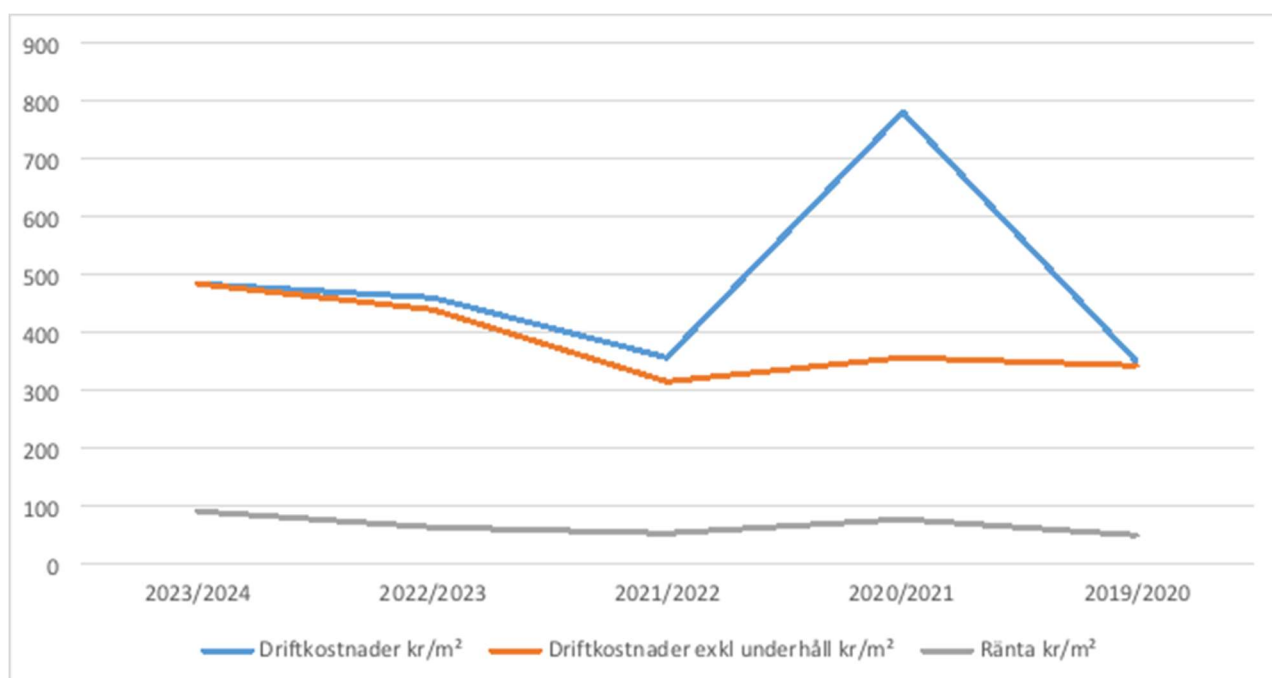
Utöver årsavgiften tillkommer en avgift för elabonnemang på 67 kr/lägenhet/månad. För badrumsrenovering tillkommer en särskild debitering på 700 kr/månad/lägenhet och för de lägenheter som har balkonginglasning tillkommer en särskild debitering på 150 kr/månad/lägenhet. Styrelsen har beslutat att dessa tillägg ska avvecklas när kostnaderna för investeringarna är färdigavskrivna, dvs. år 2046 för balkonginglasningen och år 2053 för badrumsrenoveringen. I samband med att dessa avvecklas kommer de i stället att läggas till i årsavgiften i form av procentuell höjning motsvarande det avvecklade beloppet.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	1 463	1 431	1 390	1 353	1 308
Rörelsens intäkter	1 858	1 879	1 778	1 714	1 657
Resultat efter finansiella poster*	111	212	306	-620	240
Resultat exkl avskrivningar	391	492	586	-351	500
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	29	87	202	-730	276
Balansomslutning	9 423	9 502	9 357	9 195	10 243
Årets kassaflöde	207	424	306	-23	-181
Soliditet %*	16	14	12	9	14
Likviditet exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	471	401	380	325	207
Likviditet inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	68	84	65	99	46
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	80	77	79	80	80
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	759	741	721	700	681
Driftkostnader kr/kvm	480	458	355	778	346
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	480	436	314	355	340
Energikostnad kr/kvm*	263	249	183	200	202
Underhållsfond kr/kvm	715	529	260	104	333
Reservering till underhållsfond kr/kvm	185	291	197	194	115
Sparande kr/kvm*	201	274	341	244	262
Ränta kr/kvm	89	61	52	76	48
Skuldsättning kr/kvm*	3 872	3 947	4 022	4 095	4 157
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 872	3 947	4 022	4 095	4 157
Räntekänslighet %*	5,1	1,53	1,28	1,48	1,50

* 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	Uppskrivnings-fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	32 250	860 000	1 032 962	-780 776	211 817
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				211 817	-211 817
Reservering underhållsfond			362 000	-362 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			0	0	
Överföring från uppskrivningsfonden		-20 000		20 000	
Årets resultat					110 838
Vid årets slut	32 250	840 000	1 394 962	-910 959	110 838

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-548 959
Årets resultat	110 838
Årets fondreservering enligt stadgarna	-362 000
Överföring från uppskrivningsfonden	20 000
Summa	-780 121

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 780 121**

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	1 463 078	1 430 755
Övriga rörelseintäkter	Not 3	394 744	448 405
Summa rörelseintäkter		1 857 822	1 879 160
Rörelsekostnader			
Driftskostnader & övriga externa kostnader	Not 4,5	-1 281 697	-1 227 030
Personalkostnader	Not 6	-83 891	-70 022
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-280 645	-280 645
Summa rörelsekostnader		-1 646 234	-1 577 699
Rörelseresultat		211 588	301 461
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	990
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	73 183	29 173
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-173 932	-119 808
Summa finansiella poster		-100 749	-89 645
Resultat efter finansiella poster		110 838	211 817
Årets resultat		110 838	211 817



Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	5 675 477	5 870 411
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	1 140 446	1 226 157
Summa materiella anläggningstillgångar		6 815 923	7 096 569
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	49 500	49 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		49 500	49 500
Summa anläggningstillgångar		6 865 423	7 146 069
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	-182	1 660
Övriga fordringar	Not 15	127	98
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	91 823	95 606
Summa kortfristiga fordringar		91 768	97 364
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	2 465 658	2 258 631
Summa kassa och bank		2 465 658	2 258 631
Summa omsättningstillgångar		2 557 427	2 355 995
Summa tillgångar		9 422 850	9 502 064



Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 250	32 250
Uppskrivningsfond		840 000	860 000
Fond för yttre underhåll		1 394 962	1 032 962
Summa bundet eget kapital		2 267 212	1 925 212
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-910 959	-780 776
Årets resultat		110 838	211 817
Summa fritt eget kapital		-800 121	-568 959
Summa eget kapital		1 467 091	1 356 253
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	4 178 410	5 337 579
Summa långfristiga skulder		4 178 410	5 337 579
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	3 380 450	2 367 173
Leverantörsskulder	Not 19	38 282	75 185
Skatteskulder	Not 20	5 209	3 856
Övriga skulder	Not 21	39 643	47 185
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	313 765	314 833
Summa kortfristiga skulder		3 777 349	2 808 232
Summa eget kapital och skulder		9 422 850	9 502 064

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	211 588	301 461
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	280 645	280 645
	492 233	582 107
Erhållen ränta	47 572	13 204
Erlagd ränta	-167 905	-106 454
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	371 900	488 856
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	31 206	14 822
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-50 187	65 724
Kassaflöde från den löpande verksamheten	352 919	569 403
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-145 892	-145 892
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-145 892	-145 892
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	207 027	423 511
Likvida medel vid årets början	2 258 631	1 835 121
Likvida medel vid årets slut	2 465 658	2 258 631



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
Standardförbättringar	Linjär	50
Fjärrvärmeinstallation	Linjär	38
Installation solceller	Linjär	25
Inventarier	Linjär	5
Installation av DUC samt avgasare	Linjär	10

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	1 404 346	1 362 839
Hyror, lokaler	14 760	14 760
Hyror, p-platser	20 160	20 160
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 811	-2 485
Rabatter	-478	0
Elavgifter	28 101	35 481
Summa nettoomsättning	1 463 078	1 430 755

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Lokaltäkter	5 400	12 100
Elabonnemangsavgift	26 532	26 532
Badrumsrenovering	277 200	277 200
Balkonginglasning	48 600	48 600
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	22 157	5 659
Elintäker solceller, moms	14 737	31 884
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-6
Elstöd	0	34 276
Övriga rörelseintäkter	120	12 159
Summa övriga rörelseintäkter	394 744	448 405

Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll	0	-41 650
Reparationer	-60 363	-65 385
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-54 720	-53 367
Försäkringspremier	-27 595	-23 454
Kabel- och digital-TV	-76 212	-83 044
Återbäring från Riksbyggen	400	2 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-8 114	-5 746
Serviceavtal	-22 826	-21 658
Övriga utgifter (nytt uttag Telia m.m.)	-39 833	0
Snö- och halkbekämpning	-32 318	-30 889
Elanläggning	-18 625	0
Förbrukningsinventarier	-11 922	-10 472
Vatten	-123 942	-98 065
Fastighetsel	-147 816	-158 793
Uppvärmning	-242 018	-229 148
Sophantering och återvinning	-71 615	-71 925
Förvaltningsarvode drift	0	-2 345
Summa driftskostnader	-937 518	-893 041

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Förvaltningsarvode administration	-301 727	-304 730
IT-kostnader	-1 800	-1 948
Arvode, yrkesrevisorer	-14 938	-13 063
Övriga förvaltningskostnader	-15 286	-3 729
Kreditupplysningar	-119	-370
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 152	-6 573
Representation	-1 106	0
Medlems- och föreningsavgifter	-2 970	-1 485
Bankkostnader	-3 083	-2 092
Summa övriga externa kostnader	-344 179	-333 989

Not 6 Personalkostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Styrelsearvoden	-13 000	-13 000
Sammanträdesarvoden	-54 400	-42 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 000	-1 000
Övriga personalkostnader	0	-600
Sociala kostnader	-15 491	-13 022
Summa personalkostnader	-83 891	-70 022

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

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Avskrivning Byggnader	-32 935	-32 935
Avskrivningar tillkommande utgifter	-161 999	-161 999
Avskrivning Installationer	-85 712	-85 712
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-280 645	-280 645

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	990
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	990

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	4 040
Ränteintäkter från likviditetsplacering-- SBAB	73 154	25 057
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	76
Övriga ränteintäkter	29	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	73 183	29 173



Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-173 832	-119 698
Övriga räntekostnader	-100	-110
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-173 932	-119 808

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Byggnader	646 748	646 748
Mark	31 752	31 752
Anslutningsavgifter	125 000	125 000
Tillkommande utgifter	8 386 243	8 386 243
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	9 189 743	9 189 743

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-598 050	-585 115
Anslutningsavgifter	-125 000	-125 000
Tillkommande utgifter	-3 476 282	-3 314 283
	-4 199 332	-4 024 398

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-12 935	-12 935
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-161 999	-161 999
	-174 934	-174 934

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**Akkumulerade upp- och nedskrivningar**

Ingående uppskrivningar	880 000	900 000
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-20 000	-20 000
	860 000	880 000

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	35 763	48 698
Mark	31 752	31 752
Tillkommande utgifter	4 747 962	4 909 961

Taxeringsvärden

Bostäder	28 000 000	28 000 000
Lokaler	93 000	93 000

Totalt taxeringsvärde

	28 093 000	28 093 000
<i>varav byggnader</i>	<i>16 693 000</i>	<i>16 693 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>11 400 000</i>	<i>11 400 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	31 186	31 186
Installationer	1 736 801	1 736 801
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 767 987	1 767 987
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-31 186	-31 186
Installationer	-510 644	-424 932
	-541 830	-456 118
Årets avskrivningar		
Installationer	-85 712	-85 712
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-31 186	-31 186
Installationer	-596 356	-424 932
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-627 542	-541 830
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 140 446	1 226 157

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Andra långfristiga fordringar	49 500	49 500
Summa andra långfristiga fordringar	49 500	49 500

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	-182	60
Kundfordringar	0	1 600
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-182	1 660

Not 15 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	127	98
Summa övriga fordringar	127	98

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	46 692	21 082
Förutbetalda försäkringspremier	9 734	8 126
Förutbetalt förvaltningsarvode	26 927	52 371
Förutbetald kabel-tv-avgift	6 878	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 592	14 027
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	91 823	95 606

Not 17 Kassa och bank

	2024-08-31	2023-08-31
Bankmedel	2 175 922	1 779 051
Transaktionskonto	289 736	479 580
Summa kassa och bank	2 465 658	2 258 631

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	7 558 860	7 704 752
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-145 892	-145 892
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder	-3 234 558	-2 221 281
Långfristig skuld vid årets slut	4 178 410	5 337 579

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,16%	2024-12-01	1 102 857,00	0,00	25 352,00	1 077 505,00
STADSHYPOTEK	4,90%	2024-12-01	1 308 490,00	7 310,00	29 240,00	1 286 560,00
STADSHYPOTEK	4,75%	2024-12-30	944 357,00	0,00	9 636,00	934 721,00
STADSHYPOTEK	1,17%	2026-04-30	1 750 000,00	0,00	40 000,00	1 710 000,00
STADSHYPOTEK	1,05%	2026-09-01	1 435 008,00	0,00	14 604,00	1 420 404,00
STADSHYPOTEK	4,00%	2027-03-30	1 156 730,00	0,00	27 060,00	1 129 670,00
Summa			7 697 442,00	7 310,00	145 892,00	7 558 860,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 145 892 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har tre lån som villkorsändras under nästa räkenskapsår varför den delen av skulden också kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 4 178 410 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.



Not 19 Leverantörsskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Leverantörsskulder	20 656	75 185
Ej reskontraförda leverantörsskulder	17 626	0
Summa leverantörsskulder	38 282	75 185

Not 20 Skatteskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Skatteskulder	5 209	3 856
Summa skatteskulder	5 209	3 856

Not 21 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	30 496	30 496
Skuld för moms	9 204	16 749
Skuld sociala avgifter och skatter	3	0
Avräkning hyror och avgifter	-60	-60
Summa övriga skulder	39 643	47 185

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna sociala avgifter	15 387	12 104
Upplupna räntekostnader	30 969	24 942
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	5 486	43 781
Upplupna elkostnader	9 911	10 964
Upplupna vattenavgifter	10 257	8 225
Upplupna värmekostnader	12 986	11 856
Upplupna styrelsearvoden	67 400	55 400
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	161 369	147 560
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	313 765	314 833

Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckning	8 615 000	8 615 000

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Kalmar den dag som framgår av min elektroniska signering

Carina Lindblom

Johan Lundbäck

Margaretha Bjerker

Susanne Friborg

Peter Milton

Susanne Pettersson

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

Franz Lindström, aukt. revisor Ernst & Young AB

Ingemar Ernstsson
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 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.

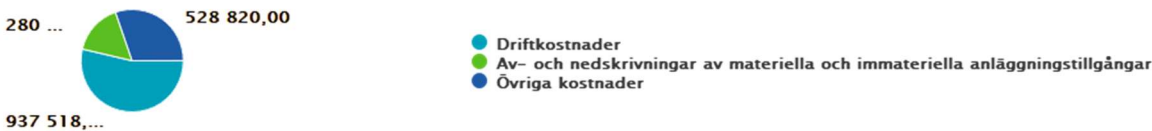
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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	937 518	893 041
Övriga externa kostnader	344 179	333 989
Personalkostnader	83 891	70 022
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	280 645	280 645
Finansiella poster	100 749	89 645
Summa kostnader	1 746 983	1 667 343



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2023	2022
Fastighetsskötsel extra	0	2 345
Rabatt/återbäring från RB	-400	-2 900
Systematiskt brandskyddsarbete	8 114	5 746
Serviceavtal	22 826	21 658
Övriga utgifter för köpta tjänster	39 833	0
Snö- och halkbekämpning	32 318	30 889
Rep bostäder utg för köpta tj	28 844	14 034
Rep bostäder utg för köpta tj Målning & Tapetsering	1 840	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	8 964	44 000
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	14 173	2 075
Rep installationer utg för köpta tj	0	1 063
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	1 010	0
Rep install utg för köpta tj Ventilation	4 483	0
Rep install utg för köpta tj El	1 050	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	4 214
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	41 650
Fastighetsel	147 816	158 793
Uppvärmning	242 018	229 148
Vatten	123 942	98 065
Sophämtning	71 615	71 025
Extra sophämtning	0	900
Fastighetsförsäkring	27 595	23 454
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	76 212	83 044
Övriga fastighetskostnader	18 625	0
Fastighetsskatt	54 720	53 367
Förbrukningsmaterial	11 922	10 472
Summa driftkostnader	937 518	893 041



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2024-08-31	2023-08-31
BOA	1 770 kr/kvm	1 770 kr/kvm
Belopp i kr	2023	2022
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	43	47
Extra sophämtning	0	1
Fastighetsel	84	90
Fastighetsförsäkring	16	13
Fastighetsskatt	31	30
Fastighetsskötsel extra	0	1
Förbrukningsinventarier	0	0
Förbrukningsmaterial	7	6
Obligatoriska besiktningkostnader	0	0
Rabatt/återbäring från RB	0	-2
Rep bostäder utg för köpta tj	16	8
Rep bostäder utg för köpta tj Målning & Tapetsering	1	0
Rep gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	8	1
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	5	25
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	2
Rep install utg för köpta tj El	1	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	1	0
Rep install utg för köpta tj Ventilation	3	0
Rep installationer utg för köpta tj	0	1
Serviceavtal	13	12
Snö- och halkbekämpning	18	17
Sophämtning	40	40
Statuskontroll	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	5	3
UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	0	0
UH installationer utg för köpta tj	0	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	24
UH installationer utg för köpta tj Värme	0	0
Uppvärmning	137	129
Utemiljö extra	0	0
Vatten	70	55
Övriga fastighetskostnader	11	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	23	0
Summa driftkostnader	529,67	504,54

RBF Kalmarhus nr 5

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Kalmarhus nr 5 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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Kalmarhus nr 5, org.nr 732400-2133

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Kalmarhus nr 5 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 att utföra 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.

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 Bostadsrättsförening Kalmarhus nr 5 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 ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens ansvar

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

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

Ingemar Ernstsson
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557528119801

Dokument

K5
Huvuddokument
32 sidor
Startades 2024-11-28 11:07:53 CET (+0100) av Mjellma
Neziri (MN)
Färdigställt 2024-12-16 18:45:32 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

Carina (C)
Kalmarhus nr 5
lindblomcarina@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Gudrun Carina Lindblom"
Signerade 2024-11-28 17:23:51 CET (+0100)

Jonan (J)
johan_lundback@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN LUNDBÄCK"
Signerade 2024-11-28 17:54:10 CET (+0100)

Susanne F (SF)
susanne.friborg@yahoo.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Susanne Charlotte Friborg"
Signerade 2024-12-03 14:11:46 CET (+0100)

Peter (P)
pagmilton@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PETER ANDERS GUNNAR MILTON"
Signerade 2024-11-28 15:01:03 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557528119801

Margaretha (M)
m.bjerker@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anna Margaretha Bjerker"
Signerade 2024-12-04 11:35:23 CET (+0100)

Susanne P (SP)
RB
Susanne.Pettersson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Susanne Eva Jenny Pettersson"
Signerade 2024-11-28 12:23:05 CET (+0100)

Ingemar (I)
ingemar.ernstsson@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl
Edvin Ingemar Ernstsson"
Signerade 2024-12-09 13:00:45 CET (+0100)

Franz (F)
E&Y
franz.lindstrom@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Franz Robert Nicholas Lindström"
Signerade 2024-12-16 18:45:32 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>

