

Årsredovisning

2023-09-01 – 2024-08-31

RBF Kalmarhus nr 13
Org nr: 7324002117





Innehållsförteckning

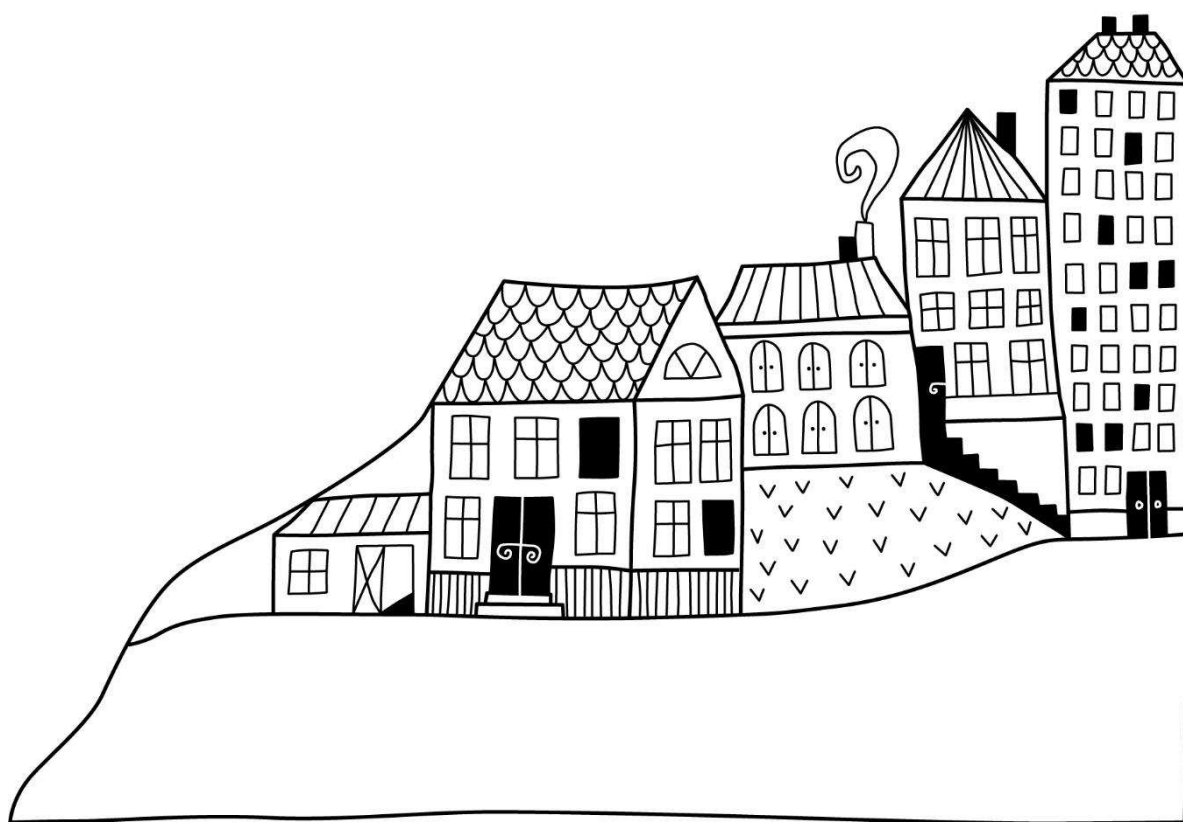
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Kalmarhus nr 13 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 underskott med 900 tkr innan avsättning gjorts till föreningens underhållsfond och innan ianspråktagande av underhållsfondens medel skett. Resultatet efter fondförändringen ger ett underskott på 1874 tkr. Årets resultat är sämre än föregående år p.g a. ökade drift-kostnader däribland 1707 tkr i ett större underhåll av hissar. Men för detta underhåll erhöll även föreningen ett bidrag på 400 tkr. Budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 221% till 180%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 519% till 405%.

I resultatet ingår avskrivningar med 435 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -465 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Riskan 1 i Kalmar Kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 72 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1960. Fastighetens adress är Silkeborgsgatan 4 och 6 i Kalmar.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	24
2 rum och kök	26
3 rum och kök	22

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal MC-garage	2
Antal lokaler	1
Antal garage	6
Antal P-platser	41
Antal Förråd	1

Total tomtarea 3 476 m²

Bostäder bostadsrätt 4 075 m²

Lokaler bostadsrätt 124 m²

Årets taxeringsvärde 54 300 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 54 300 000 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
Shindler	Hisservice
Tele2	Digital-tv
Folksam	Fastighetsförsäkring

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 98 tkr och planerat underhåll för 1 707 tkr.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i maj 2024 och visar på ett underhållsbehov på 32 717 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 091 tkr (260 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 974 tkr (232 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	
Beskrivning	År
Balkonginglasning	1996/1997
Stambyte	1999
Byte lägenhetsdörrar	2001
Byte hisskorgar	2008
Renovering tvättstugor	2010
Ombyggnad del av tak	2012
Förbättrad belysning	2013/2014
Kulvertbyte	2016
Markytor	2017
Källartrappor, socklar	2018-2019
Ventilation	2020
Spolning	2022

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Hissar	1 707 330 Kr

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning trapphus	2025	Ej beslutat
Byte garageportar	2025	Ej beslutat
Låsbyte	2025	Ej beslutat
Fönsterbyte	2025	Ej beslutat
Balkonger, loftgångar	2026	Ej beslutat
Takbyte	2029	Ej beslutat
Målning fasad	2029	Ej beslutat
Elinstallationer	2032	Ej beslutat

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Birgitta Tobring	Ordförande	2026
Anna Mi Matzén	Sekreterare	2025
Ingrid Jonsson	Vice ordförande	2026
Bert Hogland	Ledamot	2025
Stefan Johansson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lennart Wilmert	Suppleant	2025
Toni Johansson	Suppleant	2026
Helena Mirehag	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer		
Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Franz Lindström	Auktoriserad revisor Förtroendevald	2025
Ernst & Young AB		
Mikael Olsson	revisor	2025
Ronnie Petersson	Förtroendevald revisor	2025
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Karin Hammarskjöld	2025	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Karin Persson	2025	

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 86 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 89 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2023-09-01 då den höjdes med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 18 % från och med 2024-10-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 708 kr/m²/år. För badrumsrenovering och balkonginglasning förekommer en särskild debitering på 470 kr per lägenhet och månad. Styrelsen har beslutat att dessa tillägg ska avvecklas när kostnaderna för investeringarna är färdigavskrivna och lånen är slutbetalda, dvs. år 2072 för balkonginglasningen och år 2080 för badrumsrenoveringen. I samband med att dessa avvecklas så planeras de att istället läggas till genom en höjning av ordinarie årsavgift.

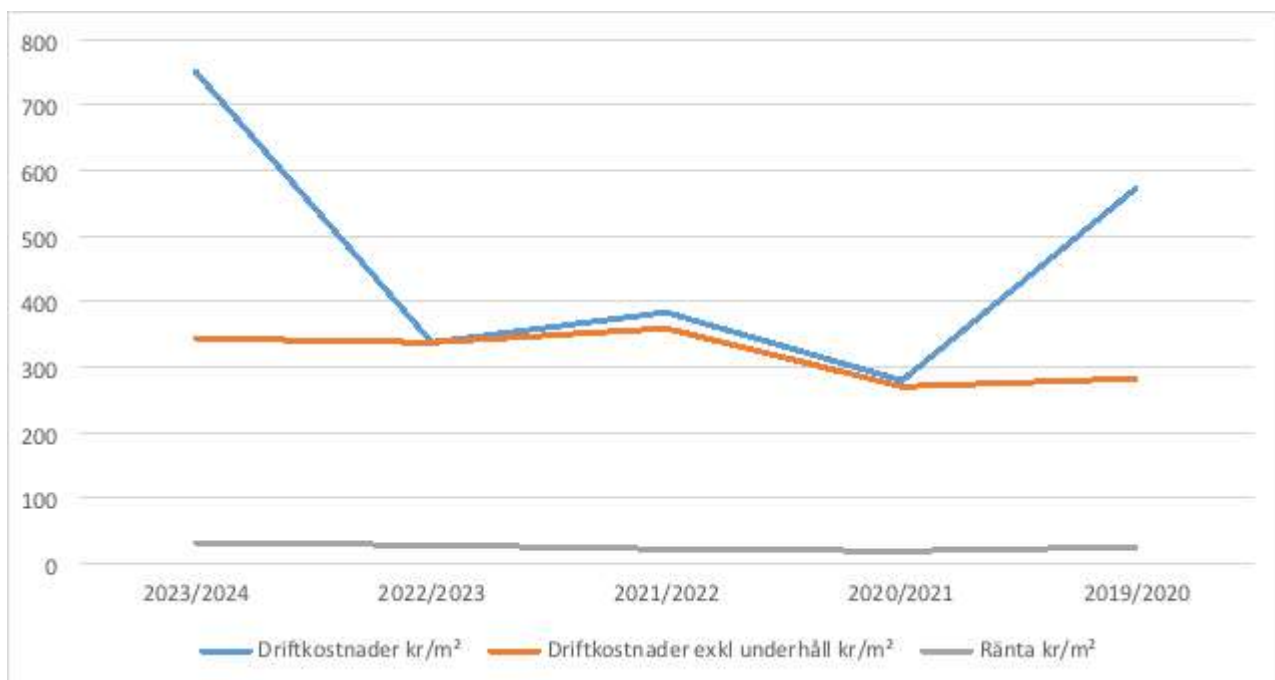
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	2 972	2 705	2 632	2 558	2 503
Rörelsens intäkter	3 609	3 255	3 205	3 111	3 046
Resultat efter finansiella poster*	-900	490	285	629	-671
Årets resultat	-900	490	285	629	-671
Resultat exkl avskrivningar	-465	925	720	1 064	-241
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-1 439	-49	-122	624	-657
Balansomslutning	8 887	9 944	9 657	9 478	9 068
Årets kassaflöde	-683	713	607	747	-1 175
Soliditet %*	12	20	15	12	6
Likviditet exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	405	519	394	341	199
Likviditet inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	180	221	167	41	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	87	88	87	88	88
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	749	685	667	649	638
Driftkostnader kr/kvm	749	335	383	279	573
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	342	335	359	270	281
Energikostnad kr/kvm*	197	190	161	155	164
Underhållsfond kr/kvm	453	628	396	165	47
Reservering till underhållsfond kr/kvm	232	232	201	105	99
Sparande kr/kvm*	296	220	195	262	234
Ränta kr/kvm	30	28	21	19	23
Skuldsättning kr/kvm*	1 749	1 793	1 837	1 881	1 924
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 749	1 793	1 837	1 881	1 924
Räntekänslighet %*	2,3	2,6	2,8	2,9	3,0

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	165 236	0	0	2 635 481	-1 332 511	490 312
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					490 312	-490 312
Reservering underhållsfond				974 000	-974 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 707 330	1 707 330	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-900 166
Vid årets slut	165 236	0	0	1 902 151	-108 869	-900 166

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-842 199
Årets resultat	-900 166
Årets fondreservering enligt stadgarna	-974 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 707 330
Summa	-1 009 035

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Reservering till underhållsfonden	0
Extra reservering till underhållsfonden	0
Att balansera i ny räkning i kr	- 1 009 035

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	2 972 240	2 705 307
Övriga rörelseintäkter	Not 3	636 792	549 216
Summa rörelseintäkter		3 609 032	3 254 523
Rörelsekostnader			
Driftskostnader & övriga externa kostnader	Not 4,5	-3 893 967	-2 171 097
Personalkostnader	Not 6	-117 619	-88 892
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-435 088	-435 088
Summa rörelsekostnader		-4 446 674	-2 695 077
Rörelseresultat		-837 642	559 445
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	1 440
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	64 254	47 099
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-126 778	-117 672
Summa finansiella poster		-62 524	-69 133
Resultat efter finansiella poster		-900 166	490 312
Årets resultat		-900 166	490 312

Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	6 116 767	6 551 856
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 12	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 116 767	6 551 856
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	72 000	72 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		72 000	72 000
Summa anläggningstillgångar		6 188 767	6 623 856
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	2 883	0
Övriga fordringar	Not 15	3 180	3 081
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	121 809	63 649
Summa kortfristiga fordringar		127 872	66 730
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	2 570 545	3 253 162
Summa kassa och bank		2 570 545	3 253 162
Summa omsättningstillgångar		2 698 417	3 319 892
Summa tillgångar		8 887 185	9 943 748

Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		165 236	165 236
Fond för yttre underhåll		1 902 151	2 635 481
Summa bundet eget kapital		2 067 387	2 800 717
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−108 869	−1 332 511
Årets resultat		−900 166	490 312
Summa fritt eget kapital		−1 009 035	−842 199
Summa eget kapital		1 058 353	1 958 519
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	6 327 410	6 480 070
Summa långfristiga skulder		6 327 410	6 480 070
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	1 018 258	1 049 170
Leverantörsskulder	Not 19	30 300	32 871
Skatteskulder	Not 20	12 223	9 698
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	440 641	413 420
Summa kortfristiga skulder		1 501 422	1 505 159
Summa eget kapital och skulder		8 887 185	9 943 748



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-837 642	559 445
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	435 088	435 088
	-402 554	994 534
Erhållen ränta	70 723	48 550
Erlagd ränta	-126 949	-117 575
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-458 780	925 509
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-67 611	-8 768
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	27 346	-19 982
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-499 045	896 759
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-183 572	-183 572
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-183 572	-183 572
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-682 618	713 187
Likvida medel vid årets början	3 253 162	2 539 975
Likvida medel vid årets slut	2 570 545	3 253 162

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	2%
Standardförbättringar	Linjär	1-5%
Inventarier	Linjär	20%
Markanläggningar	Linjär	5-10 %

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	2 883 540	2 614 889
Hyror, lokaler	1 080	1 080
Hyror, garage	27 120	27 120
Hyror, p-platser	63 960	63 960
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-80	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 380	-1 742
Summa nettoomsättning	2 972 240	2 705 307

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Kabel-tv-avgifter	113 184	113 184
Övriga avgifter	259 200	259 200
Balkonginglasning	146 880	146 880
Övriga ersättningar	34 899	28 762
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	-10
Erhållna statliga bidrag	81 495	0
Övriga rörelseintäkter	1 140	1 200
Summa övriga rörelseintäkter	636 792	549 216

Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll	-1 707 330	0
Reparationer	-97 649	-123 585
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-118 360	-115 408
Försäkringspremier	-50 134	-42 656
Kabel- och digital-TV	-157 528	-152 822
Återbäring från Riksbyggen	700	7 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 716	-3 099
Serviceavtal	-13 028	-8 658
Obligatoriska besiktningar	-8 609	-3 656
Snö- och halkbekämpning	-25 969	-24 735
Statuskontroll	0	-3 581
Förbrukningsinventarier	-17 103	-25 508
Vatten	-277 783	-221 151
Fastighetsel	-283 288	-314 103
Uppvärmning	-264 986	-260 691
Sophantering och återvinning	-105 851	-114 681
Förvaltningsarvode drift	-11 149	-1 061
Summa driftskostnader	-3 143 781	-1 408 196

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Förvaltningsarvode administration	-669 480	-694 158
Lokalkostnader	0	-250
IT-kostnader	-10 090	-10 041
Arvode, yrkesrevisorer	-17 688	-15 813
Övriga förvaltningskostnader	-29 277	-10 611
Kreditupplysningar	-54	-318
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 969	-10 007
Kontorsmateriel	-6 030	0
Telefon och porto	-2 968	-2 968
Medlems- och föreningsavgifter	-3 240	-3 240
Konsultarvoden	0	-12 100
Bankkostnader	-5 338	-3 396
Övriga externa kostnader	-54	0
Summa övriga externa kostnader	-750 186	-762 901

Not 6 Personalkostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Styrelsearvoden	-30 500	-34 800
Sammanträdesarvoden	-58 125	-35 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-8 916	-6 000
Övriga kostnadsersättningar	0	-900
Sociala kostnader	-20 078	-11 792
Summa personalkostnader	-117 619	-88 892

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

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Avskrivning Byggnader	-50 227	-50 227
Avskrivning Markanläggningar	-49 637	-49 637
Avskrivningar tillkommande utgifter	-335 224	-335 224
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-435 088	-435 088

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Räntetäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	1 440
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	1 440

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	4 155
Ränteintäkter från likviditetsplacering	63 749	42 666
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	408	278
Övriga ränteintäkter	97	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	64 254	47 099

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-126 554	-117 672
Övriga räntekostnader	-224	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-126 778	-117 672

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Byggnader	2 410 900	2 410 900
Mark	100 800	100 800
Tillkommande utgifter	13 143 237	13 413 237
Markanläggning	992 745	992 745
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	16 647 682	16 647 682

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-2 271 346	-2 221 119
Tillkommande utgifter	-7 495 568	-7 160 344
Markanläggningar	-328 912	-279 275
	-10 095 826	-9 660 738

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-50 227	-50 227
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-335 224	-335 224
Årets avskrivning markanläggningar	-49 637	-49 637
	-435 088	-435 088

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-10 530 914	-10 095 826
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	89 326	139 554
Mark	100 800	100 800
Tillkommande utgifter	5 312 445	5 647 669
Markanläggningar	614 196	663 833

Taxeringsvärden

Bostäder	54 200 000	54 200 000
Lokaler	100 000	100 000

Totalt taxeringsvärde

Totalt taxeringsvärde	54 300 000	54 300 000
<i>varav byggnader</i>	<i>36 100 000</i>	<i>36 100 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>18 200 000</i>	<i>18 200 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**Anskaffningsvärden**

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	4 487	4 487
	4 487	4 487
Utrangeringar		
Inventarier och verktyg		0
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	4 487	4 487
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-4 487	-4 487
	-4 487	-4 487
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering maskiner och inventarier - gjord avskrivning		0
Utrangering inventarier och verktyg - gjord avskrivning		0
	0	0
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
	0	0
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-4 487	-4 487
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 487	-4 487
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0

Not 13 Andra långfristiga fordringar	2024-08-31	2023-08-31
Andra långfristiga fordringar	72 000	72 000
Summa andra långfristiga fordringar	72 000	72 000
Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar	2024-08-31	2023-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	2 883	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	2 883	0
Not 15 Övriga fordringar	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	3 180	3 081
Summa övriga fordringar	3 180	3 081
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	29 583	36 052
Förutbetalda försäkringspremier	17 694	14 745
Förutbetalt förvaltningsarvode	61 466	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	13 066	12 852
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	121 809	63 649
Not 17 Kassa och bank	2024-08-31	2023-08-31
Bankmedel	252 930	2 583 504
Transaktionskonto	2 317 615	669 659
Summa kassa och bank	2 570 545	3 253 162
Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	7 345 668	7 529 240
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-834 686	-865 598
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-183 572	-183 572
Långfristig skuld vid årets slut	6 327 410	6 480 070

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,93%	2024-11-28	896 510,00	0,00	30 912,00	865 598,00
SWEDBANK	0,88%	2025-09-25	3 503 722,00	0,00	61 020,00	3 442 702,00
SWEDBANK	1,71%	2026-02-25	1 280 244,00	0,00	32 004,00	1 248 240,00
SWEDBANK	1,81%	2027-02-25	1 848 764,00	0,00	59 636,00	1 789 128,00
Summa			7 529 240,00	0,00	183 572,00	7 345 668,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 183 572 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har ett lån som villkorsändras under nästa räkenskapsår varför den delen av skulden också kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 6 327 410 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Leverantörsskulder	30 300	32 871
Summa leverantörsskulder	30 300	32 871

Not 20 Skatteskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Skatteskulder	12 223	9 698
Summa skatteskulder	12 223	9 698

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna sociala avgifter	15 564	10 544
Upplupna räntekostnader	6 036	6 207
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	1 292
Upplupna elkostnader	9 964	17 191
Upplupna vattenavgifter	24 839	26 790
Upplupna värmekostnader	19 824	15 349
Upplupna styrelsearvoden	73 500	55 375
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	414
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	290 914	280 259
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	440 641	413 420

Not Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckningar	11 850 000	11 850 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Kalmarhus nr 13 org.nr 732400-2117

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bf Kalmarhus nr 13 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. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten De auktoriserade revisorernas ansvar samt de förtroendevalda revisorernas 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. Risken 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.

De förtroendevalda revisorernas ansvar

Vi har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt 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 för Riksbyggen Brf Kalmarhus nr 13 för år 2023-09-01 – 2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kalmar den

Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Mikael Ohlsson
Förtroendevald revisor

Ronnie Petersson
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.

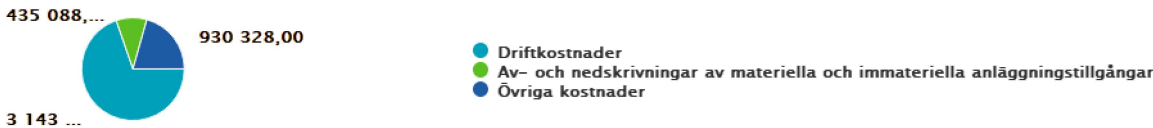
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

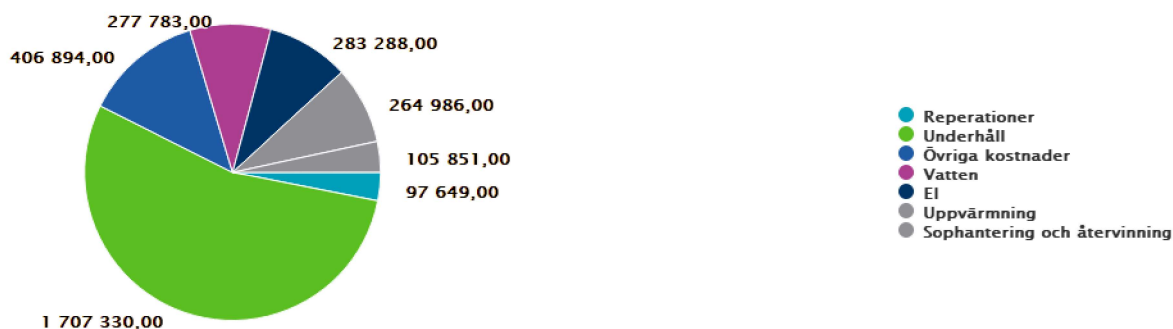
Nyckeltal

Belopp i SEK	2024-08-31	2023-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	3 143 781	1 408 196
Övriga externa kostnader	750 186	762 901
Personalkostnader	117 619	88 892
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	435 088	435 088
Finansiella poster	62 524	69 133
Summa kostnader	4 509 198	2 764 211



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2023	2022
Fastighetsskötsel extra	10 590	1 061
Utemiljö extra	559	0
Rabatt/återbäring från RB	-700	-7 200
Systematiskt brandskyddsarbete	5 716	3 099
Serviceavtal	13 028	8 658
Obligatoriska besiktningkostnader	5 025	0
Hissbesiktning	3 584	3 656
Statuskontroll	0	3 581
Snö- och halkbekämpning	25 969	24 735
Rep bostäder utg för köpta tj	40 173	9 814
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	2 350	11 609
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	22 768	4 948
Rep installationer utg för köpta tj	17 938	3 809
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	3 438	0
Rep install utg för köpta tj Värme	0	431
Rep install utg för köpta tj El	1 313	0
Rep install utg för köpta tj Hissar	2 185	88 921
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	2 267	0
Rep markytor utg för köpta tj	719	0
Rep garage utg för köpta tj	4 500	4 053
UH installationer utg för köpta tj Hissar	1 707 330	0
Fastighetsel	283 288	314 103
Uppvärmning	264 986	260 691
Vatten	277 783	221 151
Sophämtning	105 851	110 631
Extra sophämtning	0	4 050
Fastighetsförsäkring	50 134	42 656
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	157 528	152 822
Fastighetsskatt	118 360	115 408
Förbrukningsmaterial	17 103	25 508
Summa driftkostnader	3 143 781	1 408 196



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2024-08-31	2023-08-31
BOA	4 075 kr/kvm	4 075 kr/kvm
Belopp i kr	2023	2022
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	39	38
Extra sophämtning	0	1
Fastighetsel	70	77
Fastighetsförsäkring	12	10
Fastighetsskatt	29	28
Fastighetsskötsel extra	3	0
Förbrukningsinventarier	0	0
Förbrukningsmaterial	4	6
Försäkringsskador	0	0
Hissbesiktning	1	1
Obligatoriska besiktningsskostnader	1	0
Rabatt/återbäring från RB	0	-2
Rep bostäder utg för köpta tj	10	2
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	0	0
Rep garage utg för köpta tj	1	1
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	6	1
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	1	3
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	1	0
Rep install utg för köpta tj El	0	0
Rep install utg för köpta tj Hissar	1	22
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 Värme	0	0
Rep installationer utg för köpta tj	4	1
Rep markytor utg för köpta tj	0	0
Serviceavtal	3	2
Snö- och halkbekämpning	6	6
Sophämtning	26	27
Statuskontroll	0	1
Städ extra	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	1	1
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 Tak	0	0
UH installationer utg för köpta tj Hissar	419	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	0
Uppvärmning	65	64
Utemiljö extra	0	0
Vatten	68	54
Övriga fastighetskostnader	0	0
Övriga Reparationer	0	0
Summa driftkostnader	771,48	345,57

RBF Kalmarhus nr 13

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Kalmarhus nr 13 i samarbete med
Riksbyggen*

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

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

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



Verifikat

Transaktion 09222115557533431204

Dokument

Årsredovisning för signering
Huvuddokument
31 sidor
Startades 2024-12-05 09:04:57 CET (+0100) av Robin
Nicklasson (RN)
Färdigställt 2025-01-10 07:53:33 CET (+0100)

Initierare

Robin Nicklasson (RN)
Riksbyggen
robin.nicklasson@riksbyggen.se

Signerare

Anna Mi Matzén (AMM)
BRF Kalmarhus 13
annami@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anna Mi Matzén"
Signerade 2024-12-19 16:14:25 CET (+0100)

Bert Hogland (BH)
BRF Kalmarhus 13
bert.hogland@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BERT HOGLAND"
Signerade 2024-12-17 21:45:31 CET (+0100)

Birgitta Tobring (BT)
BRF Kalmarhus 13
Personnummer 195105052921
birgitta.thobring@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BIRGITTA TOBRING"
Signerade 2024-12-09 16:44:18 CET (+0100)

Ingrid Jonsson (IJ)
BRF Kalmarhus 13
jonsson.ingo@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Ingrid Barbro Maria Jonsson"
Signerade 2024-12-05 09:29:11 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557533431204

Stefan Johansson (SJ) BRF Kalmarhus 13 stefan.johansson2@riksbyggen.se  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Göran Stefan Johansson" Signerade 2024-12-05 09:23:59 CET (+0100)	Mikael Olsson (MO) BRF Kalmarhus 13 smike57.0h@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MIKAEL OLSSON" Signerade 2025-01-09 18:03:10 CET (+0100)
Ronnie Petersson (RP) BRF Kalmarhus 13 ronnie.petersson@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "RONNIE PETERSSON" Signerade 2024-12-27 09:06:13 CET (+0100)	Franz Lindström (FL) EY Personnummer 197710183570 franz.lindstrom@se.ey.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Franz Robert Nicholas Lindström" Signerade 2025-01-10 07:53:33 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>

