

# Årsredovisning

2023-09-01 – 2024-08-31

RBF Kalmarhus nr 7  
Org nr: 732400-2026





---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Kalmarhus nr 7 får  
härmed upprätta årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2023-09-01 till 2024-08-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år främst på grund av lägre underhållskostnader. Reparationskostnaderna har ökat jämfört med året innan men även räntekostnader till följd av högre ränta.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 106% till 168%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras och 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 456% till 420%.

I resultatet ingår avskrivningar med 685 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 932 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Stensoppen 1 i Kalmar kommun. På fastigheten finns 5 byggnader med 85 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1950-51. Fastighetens adress är Tegelviksvägen 7 A-F, Silkeborgsgatan 2 A-C samt Nyslottsgatan 5 A-D.

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

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kokvrå	2
1 rum och kök	2
2 rum och kök	43
3 rum och kök	29
4 rum och kök	9
<b>Summa</b>	<b>85</b>



## Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	24
Antal garage	8
Antal p-platser	60

Total tomtarea	12 667 m <sup>2</sup>
<b>Bostäder hyresrätt</b>	70 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	5 191 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	5 261 m <sup>2</sup>
<b>Total lokalarea</b>	576 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	79 051 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	79 051 000 kr

## Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m <sup>2</sup>	Löptid
Hundtrimning	28	Tillsvidare
Frisör	55	Tillsvidare

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. Det här året har inte någon utdelning eller återbäring erhållits.

## Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning (SBA, Underhållspl. Vicevärdskap)
Riksbyggen	Fastighetsskötsel
Riksbyggen	Fastighetsdrift (driftövervakn., värme, vent och jour)
Schindler hiss AB	Hisservice
Kalmar Energi	Fjärrvärme och el
Telia	TV, bredband och telefoni

## 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 370 tkr och planerat underhåll för 211 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

## Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 36 168 kr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på ca 3 617 kr (620kr/kvm). Avsättningen för verksamhetsåret har skett med 1 700 000 kr (291kr/kvm).

<b>Tidigare utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
<b>Beskrivning</b>		
Stambyte	1980-talet	inkl. badrums- och köksrenovering
Fasadputsning	1984	
Balkongrenovering	1996	
Ombyggnad studentrum	2004-2005	
Takrenovering	2006-2007	
Yttre miljön	2010	
Förstärkning balkonger	2011-2012	
Byte låssystem	2013	
Renovering bastu	2016	
Installationer, termostatventiler	2016	
Målning socklar och källardörrar	2016	
Trapphusmålning	2016-2017	
Omläggning av bottenavlopp, källare	2020	
Digitalt taggsystem	2020	
Ombyggnad fjärrvärmecentral	2020/2021	
Fönsterbyte	2020/2021	
Ny tvättmaskin	2022/2023	
Renovering av hissar.	2022/2023	

<b>Årets utförda underhåll</b>	<b>Belopp</b>
<b>Beskrivning</b>	
Byte av vattenledning & parkeringsräcke	210 974



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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Charlotte Johansson	Ordförande	2025
Fredrik Lundh	Sekreterare	2026
Lola Ohlsson	Ledamot	2026
Catharina Thuresson	Ledamot	2025
Susanne Pettersson	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Filip Stenberg	Suppleant	2025
Inger Larsson	Suppleant	2026
Mjellma Neziri	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Franz Lindström	Auktoriserad revisor	Stämman
Conny Winberg	Förtroendevald revisor	Stämman

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Bengt-Olof Vetterlund	Stämman
Birgitte Karlsson	Stämman

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

#### Husvärdar

Inger Larsson, Nyslottsgatan 5 A-B

Lola Ohlsson, Nyslottsgatan 5 C-D

Filip Stenberg, Tegelviksvägen 7 A-C

Catharina Thuresson, Tegelviksvägrn 7 D-F och Silkeborgsgatan 2 A-C

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 108 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 105 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-10-01 då den höjdes med 8%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5% från och med 2024-09-01. Även studentrummen ska höjas med 5% fr.o.m. samma datum.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 1 076 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

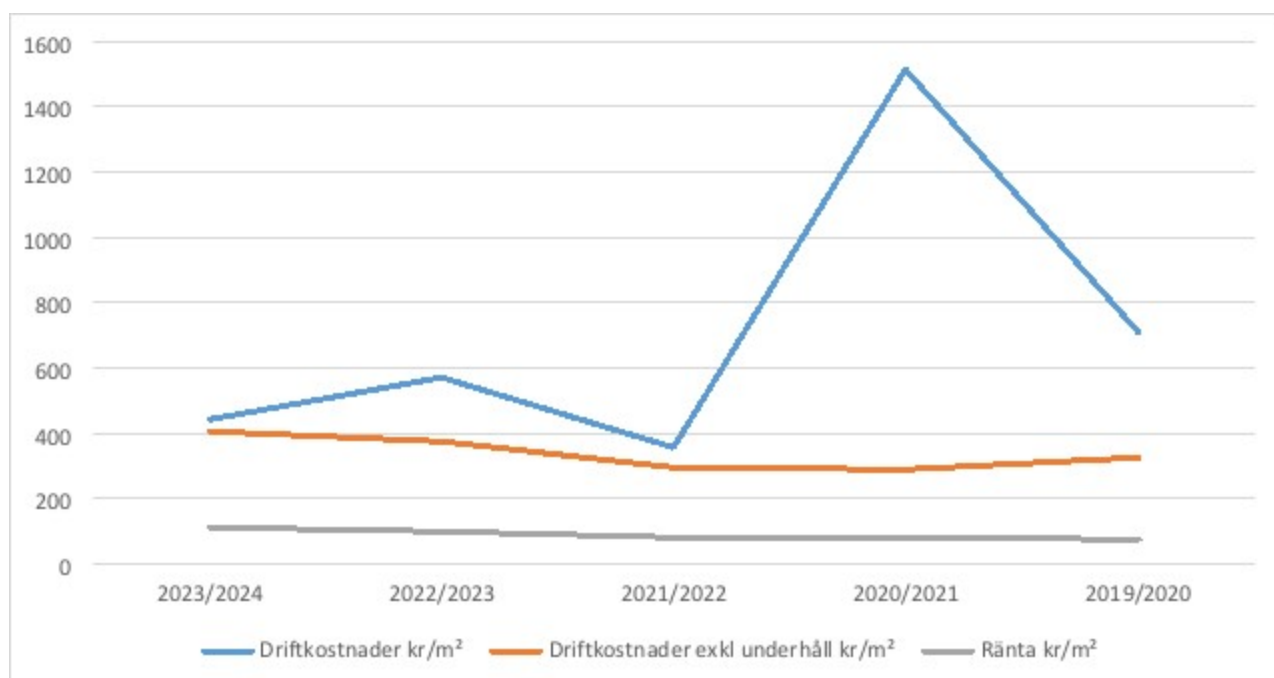


## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	5 941	5 553	5 483	5 385	5 194
Rörelsens intäkter	5 984	5 666	5 566	5 444	5 234
Resultat efter finansiella poster*	1 247	192	1 130	-5 619	-993
Årets resultat	1 246	192	1 130	-5 619	-993
Resultat exkl avskrivningar	1 932	877	1 816	-5 005	-465
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	232	-423	571	-6 260	-1 720
Balansomslutning	37 546	36 380	37 197	36 645	34 680
Årets kassaflöde	1 340	-278	1 189	-2 076	-877
Soliditet %*	9	6	6	3	19
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	420	456	348	276	570
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	168	106	62	64	135
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	92	92	93	93
Avgifts- hyresbortfall %	1,6	1,1	0,0	1,7	0,9
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 077	1 001	970	966	920
Driftkostnader kr/kvm	438	571	354	1 511	724
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	402	375	291	284	333
Energikostnad kr/kvm*	210	201	187	179	179
Underhållsfond kr/kvm	627	329	259	67	1 106
Reservering till underhållsfond kr/kvm	291	266	213	215	215
Sparande kr/kvm*	367	346	375	370	302
Ränta kr/kvm	112	97	76	79	77
Skuldsättning kr/kvm*	5 601	5 692	5 784	5 876	4 796
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 297	6 401	6 504	6 607	5 260
Räntekänslighet %*	5,8	6,4	6,6	6,7	5,6

\* obligatoriska nyckeltal





## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

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

### Resultat efter finansiella poster:

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

### Soliditet:

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

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

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

### Sparande:

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

### Skuldsättning kr/kvm:

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

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

### Räntekänslighet:

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

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	126 231	2 170 304	-202 093	191 551
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			191 551	-191 551
Reservering underhållsfond		1 700 000	-1 700 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-210 974	210 974	
Årets resultat				1 246 864
<b>Vid årets slut</b>	<b>126 231</b>	<b>3 659 330</b>	<b>-1 499 568</b>	<b>1 246 864</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-10 541
Årets resultat	1 246 864
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 700 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	210 974
<b>Summa</b>	<b>-252 704</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - 252 454

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 941 387	5 553 371
Övriga rörelseintäkter	Not 3	42 646	112 387
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 984 033</b>	<b>5 665 758</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader och övriga externa kostnader	Not 4,5	-3 485 386	-4 157 125
Personalkostnader	Not 6	-107 807	-170 851
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-685 324	-685 324
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 278 518</b>	<b>-5 013 301</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 705 515</b>	<b>652 457</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	2 550
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	195 715	104 971
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-654 366	-568 427
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-458 651</b>	<b>-460 906</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 246 864</b>	<b>191 551</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 246 864</b>	<b>191 551</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	28 671 902	29 277 226
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	493 333	573 333
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	443 750	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>29 608 985</b>	<b>29 850 559</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 14	127 500	127 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>127 500</b>	<b>127 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>29 736 485</b>	<b>29 978 059</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	-38	4 079
Övriga fordringar	Not 16	14 033	13 044
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	283 172	212 673
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>297 167</b>	<b>229 796</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 18	7 512 368	6 172 021
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>7 512 368</b>	<b>6 172 021</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 809 535</b>	<b>6 401 817</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>37 546 020</b>	<b>36 379 876</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<strong>Bundet eget kapital</strong>			
Medlemsinsatser		126 231	126 231
Fond för yttre underhåll		3 659 330	2 170 304
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>		<strong>3 785 561</strong>	<strong>2 296 535</strong>
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat		-1 499 568	-202 093
Årets resultat		1 246 864	191 551
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>		<strong>-252 704</strong>	<strong>-10 541</strong>
<strong>Summa eget kapital</strong>		<strong>3 532 858</strong>	<strong>2 285 994</strong>
<strong>SKULDER</strong>			
<strong>Långfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	29 364 098	28 053 793
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>		<strong>29 364 098</strong>	<strong>28 053 793</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	3 326 148	5 171 601
Leverantörsskulder	Not 20	481 062	50 900
Skatteskulder	Not 21	0	13 188
Övriga skulder	Not 22	82 832	83 632
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	759 022	720 769
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>4 649 064</strong>	<strong>6 040 090</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>		<strong>37 546 020</strong>	<strong>36 379 876</strong>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	1 705 515	652 457
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	685 324	685 324
	<b>2 390 839</b>	<b>1 337 781</b>
Erhållen ränta	139 692	44 272
Erlagd ränta	-655 124	-559 176
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 875 407</b>	<b>822 877</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-11 347	-83 126
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	455 186	-483 027
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 319 246</b>	<b>256 724</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Investeringar i pågående byggnation	-443 750	
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-443 750</b>	<b>0</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	-535 148	-535 148
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-535 148</b>	<b>-535 148</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	1 340 348	-278 424
Likvida medel vid årets början	6 172 021	6 450 445
Likvida medel vid årets slut	7 512 368	6 172 021



# 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	100
Balkonginglasning	Linjär	50
Studentbostäder	Linjär	45
Miljöhus	Linjär	30
Yttre miljön	Linjär	25
Installation digitalt taggsystem	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	5 585 573	5 194 804
Hyror, bostäder	201 284	176 665
Hyror, lokaler	109 008	104 048
Hyror, garage	40 416	40 416
Hyror, p-platser	101 400	98 675
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-95 182	-60 807
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 112	-430
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 941 387</b>	<b>5 553 371</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Kabel-tv-avgifter	2 856	2 856
Lokalintäkter	3 600	200
Pant- och överlåtelseavgifter, andrahand, gästis	34 055	30 171
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-11	-12
Erhållna statliga bidrag	0	65 986
Övriga rörelseintäkter, påminnelse (taggar m.m.)	2 146	13 186
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>42 646</b>	<b>112 387</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll	-210 974	-1 143 687
Reparationer	-369 549	-183 434
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-138 550	-151 520
Försäkringspremier	-83 274	-60 158
Kabel- och digital-TV	-228 745	-261 450
Återbäring från Riksbyggen	1 000	8 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 531	-13 193
Hissbesiktningar	-77 163	-59 509
Snö- och halkbekämpning	-48 243	-35 715
Statuskontroll	0	-55 250
Ersättningar till hyresgäster	-600	0
Drift och förbrukning, övrigt	-17 315	-26 146
Förbrukningsinventarier	-19 932	-23 961
Fordons- och maskinkostnader	0	-23 388
Vatten	-340 503	-290 767
Fastighetsel	-251 265	-272 883
Uppvärmning	-634 596	-607 208
Sophantering och återvinning	-133 870	-134 490
Förvaltningsarvode drift	0	-1 167
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 558 109</b>	<b>-3 335 426</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2023-09-01</b>	<b>2022-09-01</b>
	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-823 727	-722 271
IT-kostnader	-2 835	-2 692
Arvode, yrkesrevisorer	-16 063	-14 188
Övriga förvaltningskostnader	-48 700	-53 544
Kreditupplysningar	-746	-5 814
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 641	-16 548
Representation	-3 595	0
Kontorsmateriel	-6 906	0
Medlems- och föreningsavgifter	-3 825	-3 825
Bankkostnader	-4 240	-2 818
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-927 277</b>	<b>-821 699</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2023-09-01</b>	<b>2022-09-01</b>
	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Styrelsearvoden	-25 000	-25 000
Sammanträdesarvoden	-27 000	-61 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-33 000	-45 275
Övriga kostnadsersättningar	0	-350
Övriga personalkostnader	-300	-9 900
Sociala kostnader	-22 507	-28 726
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-107 807</b>	<b>-170 851</b>

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

	<b>2023-09-01</b>	<b>2022-09-01</b>
	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Avskrivning Byggnader	-326 211	-326 211
Avskrivning Markanläggningar	-73 676	-73 676
Avskrivningar tillkommande utgifter	-205 436	-205 436
Avskrivning Installationer	-80 000	-80 000
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-685 324</b>	<b>-685 324</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2023-09-01</b>	<b>2022-09-01</b>
	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	2 550
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>2 550</b>



**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	9 729
Ränteintäkter från likviditetsplacering	195 300	95 029
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	139	213
Övriga ränteintäkter	276	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>195 715</b>	<b>104 971</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-654 340	-568 427
Övriga räntekostnader	-26	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-654 366</b>	<b>-568 427</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	32 621 132	32 621 132
Mark	98 868	98 868
Anslutningsavgifter	232 347	232 347
Standardförbättringar	12 890 137	12 890 137
Markanläggning	1 867 414	1 867 414
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>47 709 898</b>	<b>47 709 898</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Byggnader	-9 987 143	-9 660 932
Anslutningsavgifter	-226 667	-232 347
Standardförbättringar	-7 136 766	-6 931 330
Markanläggningar	-1 076 416	-1 002 739
	<b>-18 426 992</b>	<b>-17 827 348</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-326 211	-326 211
Årets avskrivning standardförbättringar	-205 436	-205 436
Årets avskrivning markanläggningar	-73 677	-73 677
	<b>-605 324</b>	<b>-605 325</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****-19 052 316**      **-18 432 672****Restvärde enligt plan vid årets slut****28 677 582**      **29 277 226****Varav**

Byggnader	22 307 778	29 178 358
Mark	98 868	98 868



## Taxeringsvärden

Bostäder	78 200 000	78 200 000
Lokaler	851 000	851 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>79 051 000</b>	<b>79 051 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>55 569 000</i>	<i>55 569 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>23 482 000</i>	<i>23 482 000</i>

## Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

### Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	170 039	170 039
Installationer på egen fastighet	800 000	800 000
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>970 039</b>	<b>970 039</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-170 039	-170 039
Installationer på egen fastighet	-226 667	-146 667
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-80 000	-80 000
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>493 333</b>	<b>573 333</b>
<b>Varav</b>		
Installationer	493 333	573 333

## Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-08-31	2023-08-31
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	443 750	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>443 750</b>	<b>0</b>

## Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-08-31	2023-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	127 500	127 500
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag</b>	<b>127 500</b>	<b>127 500</b>

## Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	-38	4 079
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>-38</b>	<b>4 079</b>

## Not 16 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattefordringar	666	0
Skattekonto	13 367	13 044
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>14 033</b>	<b>13 044</b>



**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	134 181	78 157
Förutbetalda försäkringspremier	29 391	24 492
Förutbetalda driftkostnader	11 938	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	69 741	66 449
Förutbetald kabel-tv-avgift	37 920	43 575
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>283 172</b>	<b>212 673</b>

**Not 18 Kassa och bank**

	2024-08-31	2023-08-31
Bankmedel	6 476 749	5 388 512
Transaktionskonto	1 035 620	783 509
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>7 512 368</b>	<b>6 172 021</b>

**Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	32 690 246	33 225 394
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-535 148	-535 148
Kortfristig skuld på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 791 000	-4 636 453
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>29 364 098</b>	<b>28 053 793</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,23%	2024-05-10	2 467 500,00	-2 437 500,00	30 000,00	0,00
SBAB	4,10%	2024-11-12	0,00	2 437 500,00	10 000,00	2 427 500,00
SBAB	1,23%	2024-12-06	4 287 500,00	0,00	50 000,00	4 237 500,00
SBAB	1,13%	2025-05-09	2 463 167,00	0,00	65 248,00	2 397 919,00
SBAB	1,01%	2025-08-15	7 190 625,00	0,00	112 500,00	7 078 125,00
SBAB	3,81%	2025-11-12	2 671 349,00	0,00	73 000,00	2 598 349,00
SBAB	1,17%	2026-01-12	4 175 000,00	0,00	50 000,00	4 125 000,00
SBAB	1,21%	2026-09-25	4 012 500,00	0,00	50 000,00	3 962 500,00
SBAB	3,92%	2027-03-17	3 723 800,00	0,00	44 400,00	3 679 400,00
SBAB	1,01%	2027-11-17	2 233 953,00	-2 221 453,00	12 500,00	0,00
SBAB	4,21%	2027-11-17	0,00	2 221 453,00	37 500,00	2 183 953,00
<b>Summa</b>			<b>33 225 394,00</b>	<b>0,00</b>	<b>535 148,00</b>	<b>32 690 246,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 535 148 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Resterande kortfristig skuld 2 791 000 kr avser lån som löper ut och som föreningen har för avsikt att inte lösa utan stället villkorsändras Av den långfristiga skulden förfaller 29 364 098 kr till betalning mellan 2 och 4 år efter balansdagen.



<b>Not 20 Leverantörsskulder</b>	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Leverantörsskulder	481 062	53 016
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	-2 116
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>481 062</b>	<b>50 900</b>
<b>Not 21 Skatteskulder</b>	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Skatteskulder	0	13 188
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>0</b>	<b>13 188</b>
<b>Not 22 Övriga skulder</b>	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Medlemmarnas reparationsfonder	82 832	83 632
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>82 832</b>	<b>83 632</b>
<b>Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Upplupna sociala avgifter	19 414	25 630
Upplupna räntekostnader	28 691	29 449
Upplupna elkostnader	15 469	18 371
Upplupna vattenavgifter	31 460	25 802
Upplupna värmekostnader	33 091	31 078
Upplupna styrelsearvoden	83 500	127 850
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28 705	12 974
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	518 692	449 615
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>759 022</b>	<b>720 769</b>
<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Fastighetsinteckningar	36 675 000	36 675 000

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

\_\_\_\_\_  
Charlotte Johansson

\_\_\_\_\_  
Fredrik Lundh

\_\_\_\_\_  
Catharina Thuresson

\_\_\_\_\_  
Lola Ohlsson

\_\_\_\_\_  
Susanne Pettersson

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

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

\_\_\_\_\_  
Conny Winberg  
Förtroendevald revisor



---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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, fastighetservice 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.

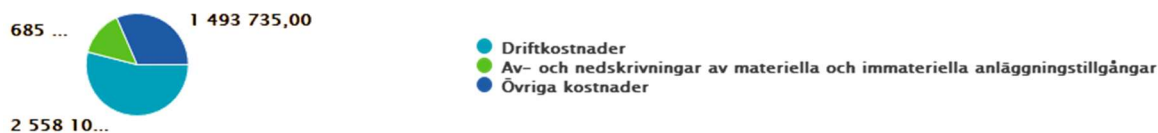
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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
<b>Kostnadsfördelning</b>		
Driftkostnader	2 558 109	3 335 426
Övriga externa kostnader	927 277	821 699
Personalkostnader	107 807	170 851
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	685 324	685 324
Finansiella poster	458 651	460 906
<b>Summa kostnader</b>	<b>4 737 169</b>	<b>5 474 207</b>



## Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2023	2022
Utemiljö extra	0	1 167
Rabatt/återbäring från RB	-1 000	-8 500
Systematiskt brandskyddsarbete	4 531	13 193
Hissbesiktning	77 163	59 509
Statuskontroll	0	55 250
Snö- och halkbekämpning	48 243	35 715
Rep bostäder utg för köpta tj	54 080	11 488
Rep bostäder utg för köpta tj Vitvaror inkl material	0	7 703
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	33 881	42 295
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	21 533	9 536
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	0	18 103
Rep install utg för köpta tj Ventilation	13 913	4 169
Rep install utg för köpta tj El	0	9 168
Rep install utg för köpta tj Hissar	150 240	16 218
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	3 629
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	47 588
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	1 413	13 540
Rep markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	5 005	0
Försäkringsskador	89 485	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	210 974	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	58 381
UH installationer utg för köpta tj Hissar	0	976 738
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	0	58 569
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	0	50 000
Fastighetsel	251 265	272 883
Uppvärmning	634 596	607 208
Vatten	340 503	290 767
Sophämtning	133 870	134 490
Fastighetsförsäkring	83 274	60 158
Ersättningar till hyresgäster	600	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	228 745	261 450
Övriga fastighetskostnader	17 315	26 146
Fastighetsskatt	138 550	151 520
Förbrukningsinventarier	6 565	5 368
Förbrukningsmaterial	13 367	16 295
Övriga förbrukningsinventarier/material	0	2 298
Rep och UH av installationer	0	3 666
Övriga kostnader för rep och UH	0	19 722
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>2 558 109</b>	<b>3 335 426</b>



## Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2024-08-31	2023-08-31
BOA	5 261 kr/kvm	5 261 kr/kvm
<b>Belopp i kr</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	43	50
Ersättningar till hyresgäster	0	0
Fastighetsel	48	52
Fastighetsförsäkring	16	11
Fastighetsskatt	26	29
Förbrukningsinventarier	1	1
Förbrukningsmaterial	3	3
Försäkringsskador	17	0
Hissbesiktning	15	11
Obligatoriska besiktningkostnader	0	0
Rabatt/återbäring från RB	0	-2
Rep bostäder utg för köpta tj	10	2
Rep bostäder utg för köpta tj Vitvaror inkl material	0	1
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	4	2
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	6	8
Rep huskropp utg för köpta tj	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	3
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	9
Rep install utg för köpta tj El	0	2
Rep install utg för köpta tj Hissar	29	3
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	1
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	0	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	0	3
Rep install utg för köpta tj Ventilation	3	1
Rep install utg för köpta tj Värme	0	0
Rep markytor utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	1	0
Rep och UH av installationer	0	1
Snö- och halkbekämpning	9	7
Sophämtning	25	26
Statuskontroll	0	11
Systematiskt brandskyddsarbete	1	3
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	11
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	40	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	0	11
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	0	10
UH huskropp utg för köpta tj Tak	0	0
UH installationer utg för köpta tj	0	0
UH installationer utg för köpta tj Hissar	0	186
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	0
UH installationer utg för köpta tj Värme	0	0
UH Markytor utg för köpta tj	0	0
UH Markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	0	0
Uppvärmning	121	115
Utemiljö extra	0	0
Vatten	65	55
Övriga fastighetskostnader	3	5
Övriga förbrukningsinventarier/material	0	0
Övriga kostnader för rep och UH	0	4
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>486,24</b>	<b>633,99</b>

---

# RBF Kalmarhus nr 7

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Kalmarhus nr 7 i samarbete med Riksbyggen*

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

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

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Kalmarhus nr 7 org.nr 732400-2026

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Kalmarhus nr 7 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 för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Den auktoriserade revisorns ansvar

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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

#### De Förtroendevalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Kalmarhus nr 7 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 revisionsd i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kalmar den dag som framgår av min elektroniska signering

Ernst & Young AB

Franz Lindström  
Auktoriserad revisor

Conny Winberg  
Förtroendevald revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557532845924

## Dokument

K-7 ÅR2024

Huvuddokument

32 sidor

Startades 2024-11-28 11:17:45 CET (+0100) av Mjellma

Neziri (MN)

Färdigställt 2024-12-16 18:33:12 CET (+0100)

## Initierare

Mjellma Neziri (MN)

Riksbyggen

[mjellma.neziri@riksbyggen.se](mailto:mjellma.neziri@riksbyggen.se)

## Signerare

Charlotte (C1)

Kalmarhus nr 7

[charlotte.johansson@regionkalmar.se](mailto:charlotte.johansson@regionkalmar.se)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"CHARLOTTE JOHANSSON"

Signerade 2024-11-28 17:24:57 CET (+0100)

Catharina (C2)

Kalmarhus nr 7

[catharina.thuresson@telia.com](mailto:catharina.thuresson@telia.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"CATHARINA THURESSON"

Signerade 2024-11-28 12:43:20 CET (+0100)

Fredrik (F1)

Kalmarhus nr 7

[fredrik.lundh@telia.com](mailto:fredrik.lundh@telia.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Jonas Fredrik Lundh"

Signerade 2024-12-08 18:18:01 CET (+0100)

Lola (L)

Kalmarhus nr 7

[lolaoh1234@gmail.com](mailto:lolaoh1234@gmail.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lola

Margareta Olsson"

Signerade 2024-11-28 16:33:20 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557532845924

Sussane P (SP)

RB

*Susanne.Pettersson@riksbyggen.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var*

*"Susanne Eva Jenny Pettersson"*

*Signerade 2024-11-28 12:18:25 CET (+0100)*

Conny (C3)

*conantw@gmail.com*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var*

*"CONNY WINBERG"*

*Signerade 2024-12-10 12:18:48 CET (+0100)*

Franz (F2)

EY

*franz.lindstrom@se.ey.com*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var*

*"Franz Robert Nicholas Lindström"*

*Signerade 2024-12-16 18:33:12 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>

