

Årsredovisning

2023-09-01 – 2024-08-31

RBF Kalmarhus nr 2
Org nr: 7324002018





Innehållsförteckning

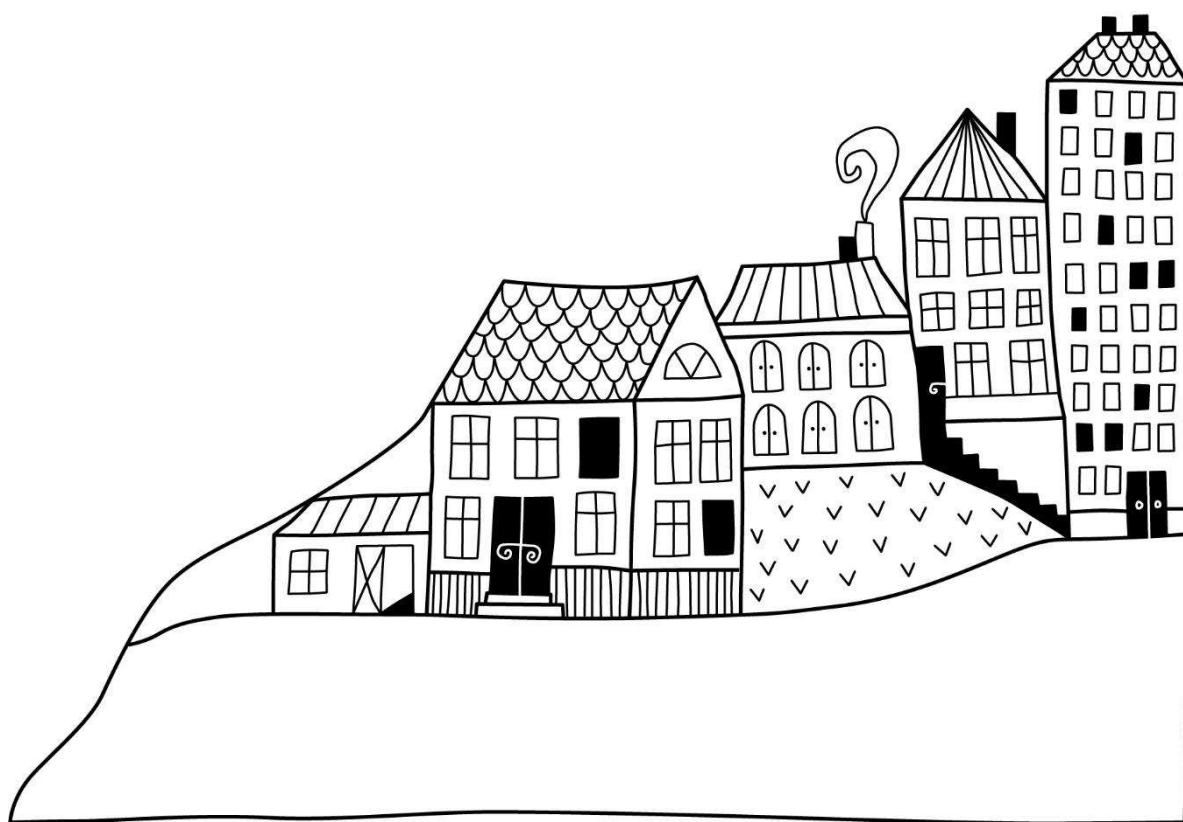
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Kalmarhus nr 2 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, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen ska i sin verksamhet främja de kooperativa principerna såsom de kommer till uttryck i stadgarna och verka för en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-06-27. Nuvarande stadgar registrerades 2024-08-21

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Årets resultat visar på ett överskott med 81 287 kr innan avsättning gjorts till föreningens underhållsfond. Resultatet efter fondförändringen ger ett underskott på 9963 kr. Årets resultat innan fondförändring är något bättre än föregående år medans resultatet efter är något sämre än föregående år. Detta eftersom årets avsättning till underhållsfonden ökar medans kostnaderna för underhåll sjunkit.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år. Räntekostnaderna har ökat. Antagen budget är fastställd så föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 97% till 113%. Kommande verksamhetsår har föreningen 2 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 180% till 477%.

I resultatet ingår avskrivningar med 70 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 151 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Siken 1 i Kalmar kommun. På fastigheten finns en byggnad med 18 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1945. Fastighetens adress är Lagmansgatan 2 A-C och Lindölundsgatan 19 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	8
2 rum och kök	5
3 rum och kök	5



Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	2
Antal p-platser	12

Total tomtarea 1 194 m²

Total bostadsarea 936 m²

Total lokalarea 67 m²

Årets taxeringsvärde 15 859 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 15 859 000 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
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Fjärrvärme- och elleverans	Kalmar Energi
Digital-TV	Telia
Bredband	Telia

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 35 tkr och planerat underhåll för 94 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades i Maj 2024 och visar på ett underhållsbehov på 12 241 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 408 tkr och en rekommenderad fondavsättning med 349 tkr. (348 kr/m²) Avsättning till föreningens underhållsfond sker i årets bokslut med 185 tkr (184 kr/m²) i enlighet med budgeterad avsättning. Vid verksamhetsårets slut uppgår underhållsfonden till 1 866 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.



Tidigare utfört underhåll		
Beskrivning	År	Kommentar
Miljöhus	1982	
Fasadputsning	1984	
Balkongrenovering	1984	
Stambyte, badrumsrenovering	1994	Invändig totalrenovering av lägenheter
Fönsterbyte	1994	
Skärmtak över entréer	2011	
Takrenovering	2011	
Bredbandsinstallation	2006	
Byte låssystem	2020	
Belysning	2022	

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt fasad	93 750 kr

Planerat underhåll	År
Fasader	2028 (Ej beslutat)
Lägenhetsdörrar	2028 (Ej beslutat)
Fönster	2028 (Ej beslutat)

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gunilla Gustafsson	Ordförande	2025
Bo Fransson	Vice ordförande	2026
Therése Åstedt	Sekreterare	2025
Roy Ejengard	Ledamot	2026
Stefan Johansson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Olle Österberg	Suppleant	2025
Patrik Glad	Suppleant	2026
Helena Mirehag	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Franz Lindström	Auktoriserad revisor	2025
Bengt Karlsson	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maria Svensson	2025



Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Barbro Fransson	2025
Sebastian Nyström	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 25 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 28 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-09-01 då den höjdes med 6 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 6,0 % från och med 2024-09-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 878 kr/m²/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Styrelsen arbetar för att göra bra miljöval, som skall ge trivsamt boendemiljö och positiva effekter för medlemmarna. Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar. Lagstadgad energideklaration utfördes 2020.

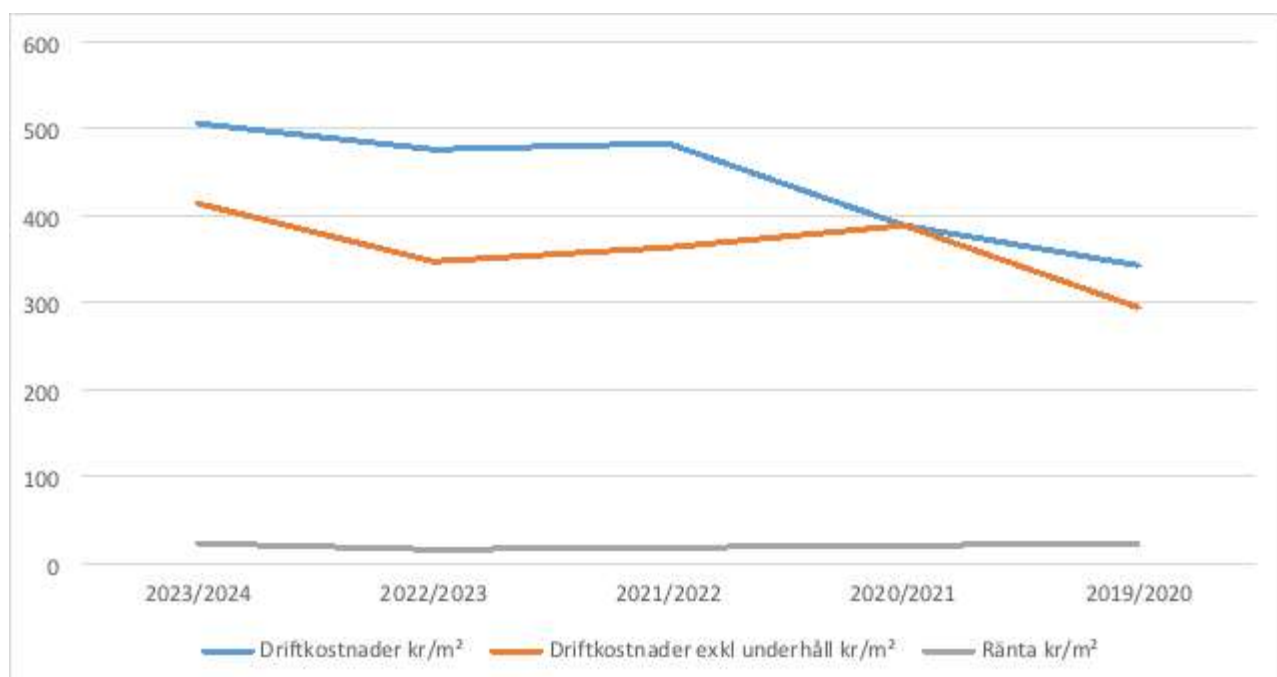


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	861	812	774	775	758
Resultat efter finansiella poster*	81	45	27	133	121
Årets resultat	81	45	27	133	121
Resultat exkl avskrivningar	151	104	97	202	206
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-34	-66	-58	55	66
Balansomslutning	4 577	5 286	5 176	5 207	5 149
Årets kassaflöde	-638	166	35	128	136
Soliditet %*	78	66	66	65	64
Likviditet exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	477	180	583	596	537
Likviditet inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	113	97	175	193	
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	93	95	93	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	878	826	804	803	795
Driftkostnader kr/kvm	506	487	494	399	351
Energikostnad kr/kvm*	241	225	214	192	195
Underhållsfond kr/kvm	1 860	1 814	1 774	1 737	1 586
Sparande kr/kvm*	244	244	215	202	254
Ränta kr/kvm	23	17	18	21	23
Skuldsättning kr/kvm*	818	1 466	1 536	1 606	1 675
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	876	1 571	1 646	1 720	1 795
Räntekänslighet %*	1,0	1,9	2,1	2,2	2,3

* 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	15 217	1 378 223	0	1 774 326	262 302	44 652
Disposition enl. årsstämmobeslut					44 652	-44 652
Reservering underhållsfond				185 000	-185 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-93 750	93 750	
Årets resultat						81 287
Vid årets slut	15 217	1 378 223	0	1 865 576	215 704	81 287

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	306 954
Årets resultat	81 287
Årets fondreservering enligt stadgarna	-185 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	93 750
Summa	296 991

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	0
Att balansera i ny räkning i kr	296 991

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	860 577	812 012
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 074	22 542
Summa rörelseintäkter		876 651	834 554
Rörelsekostnader			
Driftskostnader & Övriga externa kostnader	Not 4,5	-644 698	-642 653
Personalkostnader	Not 6	-86 916	-88 142
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-69 638	-69 638
Summa rörelsekostnader		-801 252	-800 434
Rörelseresultat		75 399	34 120
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	600
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	29 421	26 676
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-23 533	-16 744
Summa finansiella poster		5 888	10 532
Resultat efter finansiella poster		81 287	44 652
Årets resultat		81 287	44 652



Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	3 397 545	3 467 183
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 397 545	3 467 183
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	30 000	30 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		30 000	30 000
Summa anläggningstillgångar		3 427 545	3 497 183
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 14	8 869	8 633
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	30 242	31 447
Summa kortfristiga fordringar		39 111	40 080
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 110 423	1 748 708
Summa kassa och bank		1 110 423	1 748 708
Summa omsättningstillgångar		1 149 534	1 788 788
Summa tillgångar		4 577 079	5 285 971



Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 393 440	1 393 440
Fond för yttre underhåll		1 865 576	1 774 326
Summa bundet eget kapital		3 259 016	3 167 766
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		215 704	262 302
Årets resultat		81 287	44 652
Summa fritt eget kapital		296 991	306 954
Summa eget kapital		3 556 007	3 474 720
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	820 190	1 470 346
Leverantörsskulder		30 671	13 951
Skatteskulder	Not 18	1 341	603
Övriga skulder	Not 19	49 288	79 508
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	119 582	246 843
Summa kortfristiga skulder		1 021 072	1 811 251
Summa eget kapital och skulder		4 577 079	5 285 971



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	75 399	34 120
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	69 638	69 638
	145 037	103 759
Erhållen ränta	41 156	11 310
Erlagd ränta	-20 528	-16 864
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	165 665	98 205
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-10 766	3 179
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-143 028	135 093
Kassaflöde från den löpande verksamheten	11 872	236 477
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-650 156	-70 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-650 156	-70 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-638 284	166 477
Likvida medel vid årets början	1 748 708	1 582 231
Likvida medel vid årets slut	1 110 423	1 748 708
Kassa och Bank BR	1 110 423	1 748 708



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
Fasad- och balkongrenovering	Linjär	37
Invändig totalrenovering	Linjär	83
Maskiner och inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Årsavgifter, bostäder	821 892	773 496
Hyror, lokaler	12 285	12 416
Hyror, p-platser	26 400	26 250
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-150
Summa nettoomsättning	860 577	812 012

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Övriga avgifter	0	350
Övriga ersättningar	15 905	10 197
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-11	-5
Erhållna statliga bidrag	0	11 460
Övriga rörelseintäkter	180	540
Summa övriga rörelseintäkter	16 074	22 542

Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll	-93 750	-130 216
Reparationer	-34 984	-13 725
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-29 930	-29 192
Försäkringspremier	-14 586	-12 409
Kabel- och digital-TV	-25 543	-13 452
Återbäring från Riksbyggen	200	1 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 552	0
Bevakningskostnader	0	-825
Snö- och halkbekämpning	-21 507	-12 113
Statuskontroll	-1 244	0
Förbrukningsinventarier	-10 023	-6 252
Vatten	-70 369	-54 647
Fastighetsel	-49 808	-56 522
Uppvärmning	-121 462	-114 035
Sophantering och återvinning	-29 059	-30 844
Förvaltningsarvode drift	-4 194	-3 488
Summa driftskostnader	-507 809	-476 720

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Förvaltningsarvode administration	-94 617	-91 071
IT-kostnader	-1 343	0
Arvode, yrkesrevisorer	-14 938	-13 063
Övriga förvaltningskostnader	-6 421	-5 455
Kreditupplysningar	-810	-197
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 989	-1 838
Kontorsmateriel	-1 591	-1 625
Medlems- och föreningsavgifter	-810	-810
Konsultarvoden	0	-49 875
Bankkostnader	-2 370	-2 000
Summa övriga externa kostnader	-136 889	-165 933

Not 6 Personalkostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Lön till kollektivanställda	-27 024	-26 800
Styrelsearvoden	-10 000	-9 250
Sammanträdesarvoden	-9 000	-10 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-31 000	-31 000
Pensionskostnader	0	-200
Sociala kostnader	-9 892	-10 692
Summa personalkostnader	-86 916	-88 142

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

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-69 638	-69 638
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-69 638	-69 638

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	600
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	600

Ränteintäkter från garantikapitalbevis i Riksbyggen



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	406	2 416
Ränteintäkter från likviditetsplacering	28 760	24 091
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	19	28
Övriga ränteintäkter	236	141
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	29 421	26 676

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-23 533	-16 744
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-23 533	-16 744

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Byggnader	342 104	342 104
Mark	20 196	20 196
Tillkommande utgifter	6 587 800	6 587 800
	6 950 100	6 950 100
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	6 950 100	6 950 100

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-342 104	-342 104
Tillkommande utgifter	-3 140 813	-3 071 173
	-3 482 917	-3 413 277

Årets avskrivningar

Årets avskrivning tillkommande utgifter	-69 638	-69 638
	-69 638	-69 638

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-3 552 555	-3 482 917
-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

3 397 545	3 467 184
------------------	------------------

Varav

Mark	20 196	20 196
Tillkommande utgifter	3 377 349	3 446 988

Taxeringsvärden

Bostäder	15 800 000	15 800 000
Lokaler	59 000	59 000



Totalt taxeringsvärde	15 859 000	15 859 000
<i>varav byggnader</i>	<i>9 859 000</i>	<i>9 859 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 000 000</i>	<i>6 000 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	61 188	61 188
Anslutningsavgifter	62 678	62 678
	123 886	123 886
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	123 886	123 886
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	–61 188	–61 188
Anslutningsavgifter	–62 678	–62 678
	–123 886	–123 886
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Andra långfristiga fordringar	30 000	30 000
Summa andra långfristiga fordringar	30 000	30 000
<i>60 st garantikapitalbevis á 500 kr/st i intresseförening</i>		

Not 14 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	8 869	8 633
Summa övriga fordringar	8 869	8 633

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	7 753	19 488
Förutbetalda försäkringspremier	5 148	4 290
Förutbetalt förvaltningsarvode	7 993	7 669
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 348	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30 242	31 447

Not 16 Kassa och bank

	2024-08-31	2023-08-31
Bankmedel	865 902	1 225 563
Transaktionskonto	244 521	523 144
Summa kassa och bank	1 110 423	1 748 708

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	820 190	1 470 346
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	780 190	-815 190
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-40 000	-655 156
Långfristig skuld vid årets slut	0	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,55%	2023-09-30	605 156,00	0,00	605 156,00	0,00
STADSHYPOTEK	4,55%	2024-12-02	336 926,00	0,00	30 000,00	306 926,00
STADSHYPOTEK	4,55%	2025-01-30	528 264,00	0,00	15 000,00	513 264,00
Summa			1 470 346,00	0,00	650 156,00	820 190,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 40 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 780 190 kr till betalning kommande verksamhetsår. Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 2 lån om 780 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 18 Skatteskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Skatteskulder	1 341	603
Summa skatteskulder	1 341	603

Not 19 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	47 813	78 033
Skuld sociala avgifter och skatter	1 475	1 475
Summa övriga skulder	49 288	79 508



Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna löner	7 212	6 988
Upplupna sociala avgifter	4 246	4 584
Upplupna räntekostnader	5 398	2 393
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	130 216
Upplupna elkostnader	3 189	3 965
Upplupna vattenavgifter	5 460	2 993
Upplupna värmekostnader	5 940	5 500
Upplupna styrelsearvoden	19 000	19 450
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 719	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	67 418	70 754
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	119 582	246 843

Not Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckning	6 752 000	6 752 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Kalmar, datum enligt digital signering

Gunilla Gustafsson

Therése Åstedt

Bo Fransson

Roy Ejengard

Stefan Johansson

Kalmar, datum enligt digital signering

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Bengt Karlsson
Förtroendevald revisor





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Kalmarhus nr 2 org.nr 732800-1164

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Kalmarhus nr 2 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 revisionssed i Sverige. Revisoremas 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 revisionssed i Sverige.

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen Brf Kalmarhus nr 2 för år 2023-09-01 – 2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Kalmar den dag som framgår av elektronisk underskrift

Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Bengt Karlsson
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.

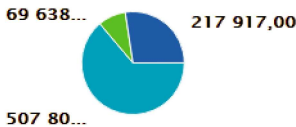
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	507 809	476 720
Övriga externa kostnader	136 889	165 933
Personalkostnader	86 916	88 142
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	69 638	69 638
Finansiella poster	-5 888	-10 532
Summa kostnader	795 364	789 902



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



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2023	2022
Fastighetsskötsel extra	4 194	3 488
Rabatt/återbäring från RB	-200	-1 000
Systematiskt brandskyddsarbete	1 552	0
Statuskontroll	1 244	0
Bevakningskostnader	0	825
Snö- och halkbekämpning	21 507	12 113
Rep utgift mtrl inköp markytor	1 119	1 305
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	17 188	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	2 513	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	2 088	0
Rep install utg för köpta tj Värme	2 000	0
Rep install utg för köpta tj Ventilation	1 488	10 972
Rep install utg för köpta tj El	3 206	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	1 447
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	1 731	0
Rep p-plats utg för köpta tj	3 651	0
UH installationer utg för köpta tj	0	130 216
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	93 750	0
Fastighetsel	49 808	56 522
Uppvärmning	121 462	114 035
Vatten	70 369	54 647
Sophämtning	29 059	30 844
Fastighetsförsäkring	14 586	12 409
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	25 543	13 452
Fastighetsskatt	29 930	29 192
Förbrukningsmaterial	10 023	6 252
Summa driftkostnader	507 809	476 720



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2024-08-31	2023-08-31
BOA	936 kr/kvm	936 kr/kvm
Belopp i kr	2023	2022
Bevakningskostnader	0	1
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	27	14
Ersättningar till hyresgäster	0	0
Extradebiteringar teknisk förvaltning	0	0
Fastighetsel	53	60
Fastighetsförsäkring	16	13
Fastighetsskatt	32	31
Fastighetsskötsel extra	4	4
Förbrukningsinventarier	0	0
Förbrukningsmaterial	11	7
Försäkringsskador	0	0
Rabatt/återbäring från RB	0	-1
Rep bostäder utg för köpta tj	0	0
Rep gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	3	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	18	0
Rep huskropp utg för köpta tj	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	2	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	0
Rep install utg för köpta tj El	3	0
Rep install utg för köpta tj Hissar	0	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	2
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	2	0
Rep install utg för köpta tj Ventilation	2	12
Rep install utg för köpta tj Värme	2	0
Rep installationer utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	0	0
Rep p-plats utg för köpta tj	4	0
Rep utgift mtrl inköp markytor	1	1
Snö- och halkbekämpning	23	13
Sophämtning	31	33
Statuskontroll	1	0
Städ extra	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	2	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	100	0
UH installationer utg för köpta tj	0	139
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	0
Uppvärmning	130	122
Utemiljö extra	0	0
Vatten	75	58
Övriga Reparationer	0	0
Summa driftkostnader	542,53	509,32

RBF Kalmarhus nr 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Kalmarhus nr 2 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 09222115557533448451

Dokument

Årsredovisning för digital signering
Huvuddokument
33 sidor
Startades 2024-12-05 11:06:19 CET (+0100) av Robin
Nicklasson (RN)
Färdigställt 2025-01-03 11:48:04 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

Bo Fransson (BF)
BRF Kalmarhus 2
bbfn@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bo
Holger Fransson"
Signerade 2024-12-06 08:36:17 CET (+0100)

Gunilla Gustafsson (GG)
BRF Kalmarhus 2
gunilla.g.gustavsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GUNILLA CHRISTINA GUSTAFSSON"
Signerade 2024-12-08 18:50:56 CET (+0100)

Roy Ejengard (RE)
BRF Kalmarhus 2
ejengard@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ROY
EJENGARD"
Signerade 2025-01-02 16:26:49 CET (+0100)

Therése Åstedt (TÅ)
BRF Kalmarhus 2
therese.astedt@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNA THERÉSE KRISTINA ÅSTEDT"
Signerade 2024-12-08 19:43:15 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557533448451

Stefan Johansson (SJ)

BRF Kalmarhus 2

Stefan.Johansson2@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Göran Stefan Johansson"

Signerade 2024-12-05 12:04:41 CET (+0100)

Bengt Karlsson (BK)

BRF Kalmarhus 2

Personnummer 195711022953

karlsson.johannesdal@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BENGT RUNE KARLSSON"

Signerade 2025-01-02 17:17:16 CET (+0100)

Franz Lindström (FL)

EY

franz.lindstrom@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Franz Robert Nicholas Lindström"

Signerade 2025-01-03 11:48:04 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>

