

ÅRSREDOVISNING

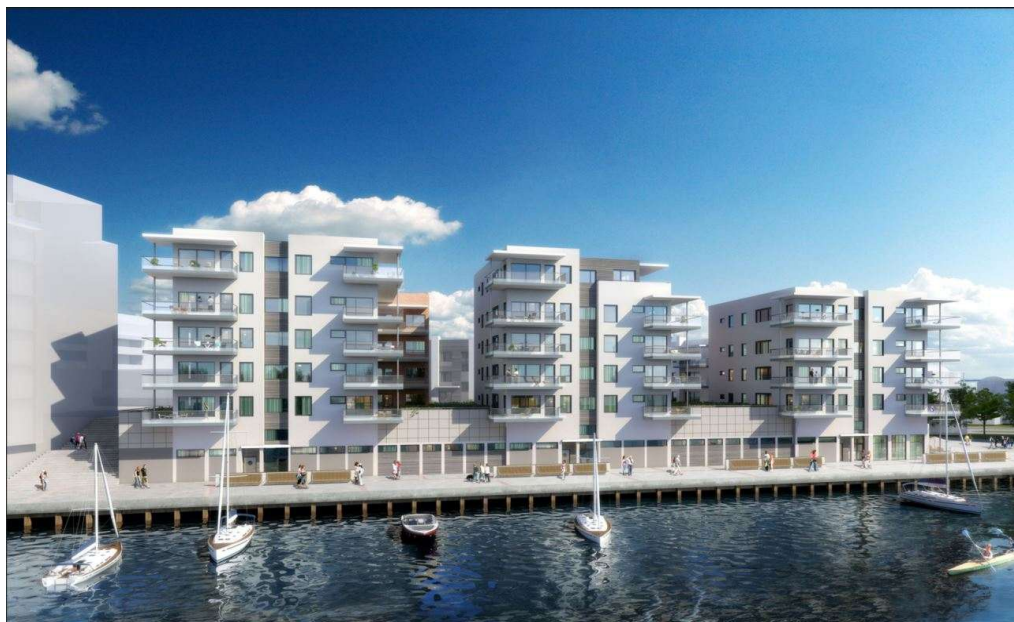


2024

Bostadsrättsföreningen

Riggen 1

769629-4672



PH Konsult & Förvaltning AB

ÅRSREDOVISNING

RÄKENSKAPSÅRET 2024

Styrelsen för Brf Rikken 1 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 till 2024-12-31

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger föreningens byggnader och mark. Tillsammans med samtliga medlemmar i föreningen har Du ett ansvar att förvalta gemensamma boendemiljö som tillhör föreningen.

Föreningsstämman är föreningens högsta styrande organ, och varje medlem har stora möjligheter att påverka sitt boende.

Som ägare till en bostadsrätt har Du nyttjanderätt till Din bostad, vilken är obegränsad i tid. Man har också en vårdplikt, och ska på egen bekostnad hålla det inre i bostaden i gott skick. Föreningen ansvarar för ventilation, värmeledningar, VA-ledningar och den bärande konstruktionen, och här får Du som medlem inte göra ingrepp utan styrelsens skriftliga medgivande.

Tillsammans med Dina grannar har Du en fantastisk möjlighet att skapa ett trivsamt boende som inte bara är bra för Dig själv, utan som även med en god omvårdnad och förvaltning ökar i värde över tid.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

s. 2-8	Förvaltningsberättelse
s. 9	Förändringar i eget kapital och resultatdisposition
s. 10	Resultaträkning
s. 11-12	Balansräkning
s. 13	Kassaflödesanalys
s. 14-16	Noter
s. 17	Styrelsens signatur
Bilaga 1	Revisionsberättelse
Bilaga 2	Föreningens budget för kommande räkenskapsår
Bilaga 3	Om att bo i bostadsrättsförening

PH Konsult & Förvaltning AB arbetar på uppdrag åt bostadsrättsföreningar med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling



Konsult & Förvaltning
Allt inom fastigheter

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lokaler för uthyrning bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. §1, Brf Rikken 1's stadgar

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-01-28
Föreningens ekonomiska plan registrerades 2017-05-15
Nuvarande stadgar registrerades 2024-08-23

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

STYRELSE

Ordinarie ledamöter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Helén Fredriksson, ordförande	2025
Carina Jarleng, sekreterare	2025
Peter Fernlund, fastighet och teknik	2025
Lotta Sundström, registeransvarig mm.	2025
Bo Beckeström, teknik	2025
Revisor	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Karin Lind, ordinarie	2025
B. Danielsons Ekonomitjänst i Lenhovda, suppleant	2025
Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bodil Palm	2025
Christer Karlsson	2025

Föreningen tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av två ledamöter i förening. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12st protokollförda möten utöver föreningsstämma och konstituerande möte.

Extra föreningsstämma avhölls 2024-02-07, där beslut togs i följande 3 frågor:
Installation av IMD (41 röster för bifall, 0 röster för avslag)
Installation av solceller (41 röster för bifall, 0 röster för avslag)
Ändring av föreningens stadgar, primärt för att möjliggöra frivilligt kapitaltillskott, (41 röster för bifall, 0 röster för avslag)

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2024-05-06.
Vid föreningsstämman togs beslut nr 2 för ändring av föreningens stadgar



FÖRSÄKRING

Föreningen har under verksamhetsåret varit försäkrade hos Länsförsäkringar Kalmar.

Försäkringen gäller fullvärde och försäkring mot husbock och skadedjur ingår.
Föreningen har kollektivt bostadsrättstillägg i sin fastighetsförsäkring. Detta innebär att alla föreningens bostäder som är upplåtna med bostadsrätt har tilläggsförsäkring, vilket täcker skador på sådan egendom som normalt bostadsrättsinnehavaren ansvarar för inne i lägenheten och i andra utrymmen som ingår i upplåtelsen. Medlemmen behöver därför inte teckna eget bostadsrättstillägg, däremot skall varje medlem teckna hemförsäkring. Vid ersättning vid skada betalas normalt självrisk och åldersavdrag av medlemmen.

FASTIGHET OCH ÄGANDE

Föreningen äger fastigheten Spantrutan 1 i Kalmar kommun

Utrustningskajen 9

Utrustningskajen 11

Utrustningskajen 13

Varvsgatan 13

Varvsgatan 15

392 51 Kalmar

Bostadsrättsföreningens hus stod klart för första inflyttning augusti 2017

LÄGENHETSFÖRDELNING

2 rok	10 st	
3 rok	33 st	
4 rok	16 st	
Totalt:	59 st	5 618 kvm

Lägenhetsfördelning enligt ekonomisk plan.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen innehar också 3st lokaler med hyresrätt, total yta 488 kvm

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2024 2st överlåtelser av bostadsrätt skett

ANVÄNDNING // ÖVRIGA UTRYMMEN

Garage	80 st
P-plats med laddmöjlighet för elbil	39 st
Total tomtarea	4 612 kvm
Total BOA (bostadsarea)	5 618 kvm
Total lokalarea	488 kvm



TAXERINGSinFORMATION

Årets taxeringsvärde	166 724 000 kr
Varav markvärde	36 024 000 kr
Varav byggnadsvärde	130 700 000 kr

Fastigheter bebyggda senare än 2013 är skattebefriade i 15 år. Detta gäller dock endast taxeringsenhet mark och taxeringsenhet bostadsbyggnad.

Fastighetsskatt på lokal betalas årligen 1% av taxeringsvärdet.

AVTAL OCH FÖRVALTNING AV FÖRENINGENS HUS OCH MARK

Ekonomisk förvaltning	PH Konsult & Förvaltning AB
Teknisk förvaltning (vicevärd)	Sköts av föreningen i egen regi
Fastighetsskötsel, inre	Sembush
Fastighetsskötsel, yttre	HSB
Hisservice	ALT Hiss AB
Besiktning hissar	G-ack AB
Kabel-TV och bredband	Telia
Fjärrvärme	Kalmar Energi
Elavtal	Vattenfall, bundet 12 mån (från 1 december 2024)
Service, dörrar med automatik	P-A Portteknik
Brandlarm	Avent

Föreningen har ingen egen anställd personal.

Enligt stämmobeslut har styrelsen 2 pbb att fördela inom sig såsom arvode för sitt arbete med föreningens förvaltning. Utöver det har stämman beslutat om 1 000 kr till revisor.



TEKNISK FÖRVALTNING OCH REPARATIONER

Senast godkända OVK	2023-11
Energideklaration	2020
Radonmätning	-

KOSTNADER REPARATIONER UNDER ÅRET

Löpande reparationer	-141 462 kr
----------------------	-------------

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar.

KOSTNADER UTFÖRT UNDERHÅLL UNDER ÅRET

Planerat underhåll	-107 291 kr
--------------------	-------------

Styrelsens arbete med underhållsplanen färdigställdes under våren 2024, vilken kommer kunna användas för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. En underhållsplan används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras till yttre fond. Planen omfattar inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Under senaste åren har styrelsen gjort stora och mycket framgångsrika utredningar kring förbrukning och debitering av värme, vatten och ventilation gällande lokalerna.

EKONOMISK FÖRVALTNING OCH STATISTIK

Resultaträkningen visar ett negativt resultat om -1 933 171kr.

Årets kassaflöde är positivt, 367 773kr.

Föreningen gör avskrivningar om 2 306 355kr, och sätter av 268 425kr till yttre fond.

Under året har föreningens medlemmar haft möjlighet att göra frivilligt kapitaltillskott avseende installation av IMD samt solceller. Totalt inbetalt belopp 1 493 752kr

Årets förlust förväntas inte påverka föreningens möjligheter att möta framtida förpliktelser. Förlusten uppstår primärt till följd av nu gällande regler för en bostadsrättsförening vid tillämpning av Bokföringsnämndens anvisningar avseende bokslutstyp K2.

Inför 2025 höjs avgifterna med 12% kvartal 2 för att möta den ökade räntekostnader samt kraftigt ökade taxebundna kostnader för bland annat fjärrvärme och elektricitet.



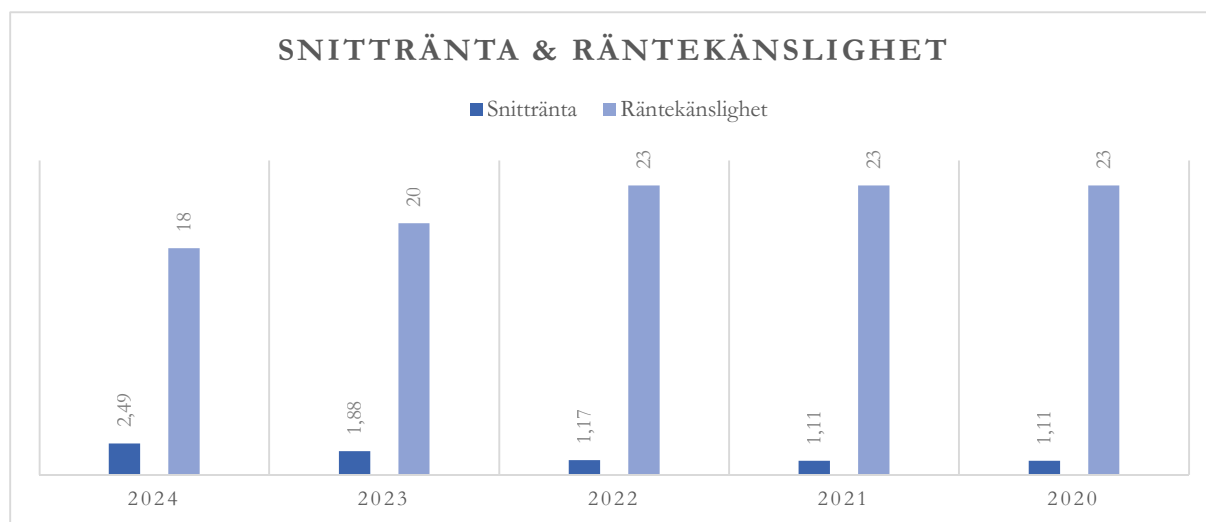
BELÅNING

Långivare	Omsättningsdag	Ränta	Kapitalskuld	Årlig amortering
Handelsbanken	3 mån	3,85%	11 845 000 kr	400 000 kr
Handelsbanken	2025-01-30	0,64%	14 045 000 kr	0 kr
Handelsbanken	2025-06-30	3,69%	500 000 kr	0 kr
Handelsbanken	2026-01-30	0,64%	14 045 000 kr	0 kr
Handelsbanken	2027-01-30	3,67%	14 045 000 kr	0 kr
Handelsbanken	2027-01-30	1,30%	14 045 000 kr	0 kr
Handelsbanken	2028-01-30	3,63%	14 045 000 kr	0 kr
			82 570 000 kr	400 000 kr

Långfristiga skulder (låneomsättning om två år eller mer)	56 180 000 kr
Kortfristiga skulder (låneomsättning och amortering nästa verksamhetsår)	26 390 000 kr
Genomsnittlig ränta vid årets utgång	2,49%

SNITTRÄNTA & RÄNTEKÄNSLIGHET

	2024	2023	2022	2021	2020
Snittränta, %	2,49	1,88	1,17	1,11	1,11
Räntekänslighet, %	18	20	23	23	23

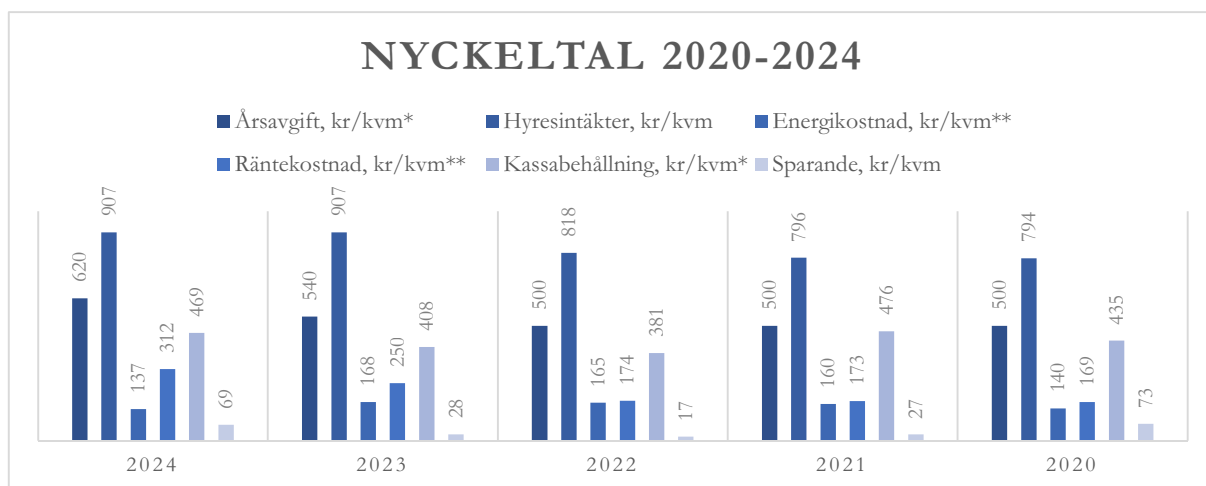


FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 684 099	4 040 025	3 577 236	3 623 912	3 592 948
Årsavgift, kr/kvm*	620	540	500	500	500
Årsavgift, % andel av nettoomsättning	75	77	79	78	79
Hysesintäkter, kr/kvm	907	907	818	796	794
Hysesintäkter, garage	12 750	9 000	9 000	9 000	9 000
Driftstillägg, hyreslokaler	439	303	226	335	172
Uppvärmning, kr/kvm**	89	82	86	89	91
Elkostnad, kr/kvm**	10	55	53	31	21
Vatten, kr/kvm**	39	31	26	27	28
Energikostnad, kr/kvm**	137	168	165	147	140
Sophantering, kr/kvm**	18	21	21	22	22
Räntekostnad, kr/kvm**	339	250	174	173	169
Driftskostnader ex underhåll, kr/kvm**	305	311	276	261	263
Taxeringsvärde, kr/kvm*	27 305	27 305	27 305	19 477	19 477
Behållning yttre fond, kr/kvm**	161	144	100	60	16
Avskrivning, kr/kvm**	411	368	368	368	368
Årets resultat, kr	-1 933 171	-2 223 787	-1 745 133	-1 685 988	-1 403 128
Årets kassaflöde, kr	367 773	170 851	103 097	162 242	445 102
Total låneskuld, kr	82 570 000	82 370 000	82 770 000	83 170 000	83 570 000
Skuldsättning, kr/kvm**	13 523	13 490	13 556	13 621	13 687
Nettoskuldsättning, kr/kvm*	13 054	13 082	13 175	13 183	13 251
Räntekänslighet, %	18%	20%	23%	23%	23%
Kassabehållning, kr/kvm**	469	408	381	438	435
Sparande, kr/kvm	69	28	17	27	73
Balansomslutning, kr	287 305 296	288 559 980	291 391 920	293 214 138	295 140 724
Soliditet, %	71%	71%	71%	71%	71%
Likviditet, %	12%	21%	173%	19%	402%

* Jämförelsetal kr/kvm bostadsrättsarea

** Jämförelsetal kr/kvm total area, bostadsrätt samt hyresrätt



SPARANDE:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

SKULDSÄTTNING:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

NETTOSKULDSÄTTNING:

Räntebärande skulder minus räntebärande tillgångar och likvida medel.

RÄNTEKÄNSLIGHET:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar.

Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

ENERGIKOSTNAD:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

DRIFTSKOSTNAD:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

ÅRSAVGIFTER:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

NETTOOMSÄTTNING

Föreningens totala intäkter, inklusive årsavgifter, påminnelseavgifter och andra utdebiterade kostnader.

SOLIDITET:

Eget kapital delat med totala tillgångar. Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (ej lån eller krediter)

LIKVIDITET:

Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder

KORT-/LÅNGFRISTIGA SKULDER

Enligt redovisningsprinciperna i K2 punkt 17.5 ska en skuld redovisas som kortfristig del med det som ska betalas kommande 12-månadersperiod. Det innebär både lån som sätts om under kommande verksamhetsår, men även kommande års amortering.



FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid året ingång	215 827 700	879 988	-9 198 786	-2 223 787
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>				
Förändring av medlemsinsatser				
Avsättning till fond enligt stämmobeslut		268 426	-268 426	
Ianspråktagande av fond enligt stämmobeslut		-162 690	162 690	
Balanseras i ny räkning			-2 223 787	2 223 787
Årets resultat, kr				-1 933 171
Belopp vid årets utgång	215 827 700	985 724	-11 528 308	-1 933 171

RESULTATDISPOSITION

Till stämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	-11 528 308 kr
Årets resultat	-1 933 171 kr
Årets fondavsättning enligt budget	-268 425 kr
Ianspråktagande av yttre fond	107 291 kr
Summa	-13 622 613 kr

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman

Balanseras i ny räkning	-13 622 613 kr
-------------------------	----------------

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat-, och balansräkning med noter.



Resultaträkning

	Not.	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter	1	4 684 099	3 959 529
Övriga rörelseintäkter		0	80 496
Summa rörelseintäkter		4 684 099	4 040 025
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 864 003	-1 898 179
Planerat underhåll		-107 291	-162 689
Löpande reparationer		-141 462	-77 686
Övriga kostnader	3	-158 219	-225 523
Personalkostnader	4	-133 885	-124 227
Fastighetsavgift/skatt		-37 240	-37 240
Avskrivningar	5	-2 306 355	-2 248 230
Summa rörelsekostnader		-4 748 455	-4 773 774
Rörelseresultat		-64 356	-733 749
Finansiella poster			
Ränteintäkter		36 876	34 116
Räntekostnader		-1 905 691	-1 524 154
Summa finansiella poster		-1 868 815	-1 490 038
Resultat efter finansiella poster		-1 933 171	-2 223 787
Resultat före skatt		-1 933 171	-2 223 787
Årets resultat		-1 933 171	-2 223 787



Balansräkning

	Not.	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	5		
Byggnader och mark		283 615 419	285 863 649
IMD installation		25 606	0
Solceller		358 938	0
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		283 999 963	285 863 649
Summa anläggningstillgångar		283 999 963	285 863 649
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		188	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		385 057	202 139
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		385 245	202 139
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 861 965	2 494 192
<i>Summa kassa och bank</i>		2 861 965	2 494 192
Summa omsättningstillgångar		3 247 210	2 696 331
SUMMA TILLGÅNGAR		287 247 173	288 559 980



Balansräkning

	Not.	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		215 827 700	215 827 700
Fond för yttre underhåll		985 723	879 988
<i>Summa bundet eget kapital</i>		216 813 423	216 707 688
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-11 528 308	-9 198 786
Årets resultat		-1 933 171	-2 223 787
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-13 461 479	-11 422 573
Summa eget kapital		203 351 944	205 285 115
Långfristiga skulder			
Fastighetslån, långfristig del		56 080 000	70 225 000
Summa långfristiga skulder		56 080 000	70 225 000
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristig del samt kommande års amortering		26 490 000	12 145 000
Leverantörsskulder		207 352	173 517
Förskottsbetalade avgifter		595 499	316 717
Skatteskulder		114 593	39 260
Övriga skulder		0	31 326
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		407 785	344 045
Summa kortfristiga skulder		27 815 229	13 049 865
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		287 247 173	288 559 980



Kassaflödesanalys

	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-64 356	-733 749
Bidrag för laddinfrastruktur	0	335 288
Inbetalning medlemsinsatser, laddinfrastruktur	0	323 713
Inbetalning medlemsinsatser, IMD	218 690	0
Inbetalning medlemsinsatser, solceller	1 275 062	0
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 306 355	2 248 230
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 735 751	2 173 481
Erhållen ränta	36 876	34 116
Erlagd ränta	-1 905 691	-1 524 154
	-1 868 815	-1 490 038
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 866 936	683 443
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring av rörelsefordringar	-183 106	95 561
Förändring av rörelseskulder	520 364	-208 153
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 204 194	570 851
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	1 936 421	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 936 421	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	500 000	0
Amortering av lån	-400 000	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	100 000	-400 000
Årets kassaflöde	367 773	170 851
Likvida medel vid årets början	2 494 192	2 323 341
Likvida medel vid årets slut	2 861 965	2 494 192



Noter

Redovisningsprinciper

BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2)

	2024	2023
Not 1. Årsavgifter		
Årsavgifter	3 483 848	3 033 724
Årsavgift, solcellstillägg	27 790	0
Hysesintäkter lokaler	442 730	442 730
Hysesintäkter garage och p-platser	12 750	9 000
Fastighetsskatt	39 260	39 260
Driftstillägg	214 047	148 098
Bredband	212 119	212 400
Påminnelseavgift	400	2 300
Övriga fakturerade kostnader	400	3 381
Fond, laddbox	5 700	0
Öres och kronutjämning	84	-8
El, utdebiterat	243 317	37 206
El, försäljning nät	1 654	
Övriga intäkter	0	31 438
Summa	4 684 099	3 959 529
Not. 2 Driftskostnader		
Förvaltning, skötsel	-105 292	-99 407
Förvaltning, lokalvård	-73 453	-66 532
Hissbesiktning	-5 976	-4 813
Hiss	-11 820	-24 673
Brand	-23 194	-44 420
Fastighetsel	-302 533	-373 201
Fjärrvärme	-541 485	-501 316
Vatten och avlopp	-236 758	-188 488
Sophantering	-109 327	-130 214
Fastighetsförsäkring	-65 719	-68 183
Bredband	-218 006	-218 242
Förvaltning, administrativ	-74 819	-71 940
Snöröjning	-9 579	-10 323
Möteskostnader	-21 050	-16 052
OVK	0	-49 375
Serviceavtal, ventilation	-59 826	-31 000
Månadsavgift IMD	-5 166	0
Summa	-1 864 003	-1 898 179



Not. 3 Övriga kostnader		
Övriga fastighetskostnader	-79 998	-34 947
Förbrukningsmaterial	-3 266	-10 175
Hemsida	-2 059	-1 721
Kreditupplysningar	-700	-1 225
Kontorsmaterial	-156	-177
Telefoni	-8 366	-8 125
Bolagsverket	-1 600	-800
Kopieringskostnader	-3 100	-3 012
Konsultarvode	-51 066	-157 664
Bankkostnader	-2 943	-5 440
Porto	-900	-1 065
Lämnade bidrag och gåvor	-4 579	-1 172
Rättning skattekonto	514	0
Summa	-158 219	-225 523

Not. 4 Löner och arvode		
<i>Löner och styrelsearvode</i>		
Styrelsearvode	-108 002	-105 350
<i>Summa löner och styrelsearvode</i>	<i>-108 002</i>	<i>-105 350</i>
<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
Sociala kostnader och pensionskostnader	-25 883	-18 877
<i>Summa löner, andra ersättningar, styrelsearvode samt sociala avgifter och pensioner</i>	<i>-133 885</i>	<i>-124 227</i>

Not. 5 Materiella anläggningstillgångar		
Ingående anskaffningsvärden	249 044 630	249 044 630
Ingående anskaffningsvärde, mark	50 903 570	50 903 570
Utgående anskaffningsvärde, mark	50 903 570	50 903 570
<i>Förändring av anskaffningsvärden</i>		
IMD	257 421	0
Solceller	1 679 000	0
Utgående anskaffningsvärden	352 788 191	249 044 630
Ingående avskrivningar	-14 084 551	-11 836 321
<i>Förändring av avskrivningar</i>		



Förändring av anskaffningsvärde, IMD	-218 690	0
Förändring av anskaffningsvärde, solceller	-1 275 062	0
Årets avskrivning, byggnad	-2 248 230	-2 248 230
Årets avskrivning, IMD	-13 125	
Årets avskrivning, solceller	-45 000	
Utgående avskrivningar	-17 826 533	-14 084 551
Summa	283 999 963	285 863 649

Not. 6 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	84 270 000	84 270 000
Summa ställda säkerheter	84 270 000	84 270 000



UNDERSKRIFTER

STYRELSEN FÖR BRF RIGGEN 1

Kalmar 2025

Helén Fredriksson
Ordförande

Carina Jarleng
Sekreterare

Peter Fernlund

Lotta Sundström

Bo Beckeström

MIN REVISIONSBERÄTTELSE HAR LÄMNATS

Kalmar 2025

Karin Lind
Av föreningen utsedd revisor



Deltagare

BRF RIGGEN 1 KALMAR 769629-4672 Sverige

Signerat med E-signering

Undertecknare

Helén Fredriksson
Styrelseordförande
fam_fredriksson@hotmail.com

2025-04-27 09:00:23 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 212.181.213.76

Signerat med E-signering

Undertecknare

Carina Jarleng
Styrelseledamot
carina.favente@gmail.com

2025-04-27 19:09:29 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 81.229.23.24

Signerat med E-signering

Undertecknare

Peter Fernlund
Styrelseledamot
fernlund.peter@gmail.com

2025-04-27 15:14:57 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 213.67.59.123

Signerat med E-signering

Undertecknare

Lotta Sundström
Styrelseledamot
lotta.sundstrom@outlook.com

2025-04-27 18:03:11 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 78.66.169.183

Signerat med E-signering

Undertecknare

Bo Beckeström
Styrelseledamot
bosse.bbe@outlook.com

2025-04-27 15:54:54 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.255.243.14

Signerat med E-signering

2025-04-28 16:42:22 UTC

Undertecknare

Datum

Karin Lindh

Revisor

karin@karinlindhredovisning.se

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.187.178.63

REVISIONSBERÄTTELSE

TILL FÖRENINGSTÄMMAN I BRF RIKKEN 1, 769629-4672

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN:

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Rikken 1 för år 2024-01-01 – 2024-12-31.

STYRELSENS ANSVAR FÖR ÅRSREDOVISNINGEN:

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

REVISORERNAS ANSVAR:

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

UTTALANDE:

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR:

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Rikken 1 för år 2024-01-01 - 2024-12-31.

STYRELSENS ANSVAR:

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

REVISORNS ANSVAR:

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

UTTALANDE:

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar, vinsten eller förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Kalmar 2025

Karin Lindh
Av föreningen utsedd revisor

BRF RIGGEN 1 KALMAR 769629-4672 Sverige

Signerat med E-signering

Undertecknare

Karin Lindh

Revisor

karin@karinlindhredovisning.se

2025-05-04 09:21:40 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.187.178.63



<

Konto	Kontotext	Budget	Budget	Utfall	Budget	Utfall
		2025	2024	2023	2023	2022
		1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
		Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader
6550	Konsultarvode	5 000	5 000	157 664	5 000	7 219
6993	Lämnade bidrag och gåvor	500	500	1 172	500	0
6994	Kostnader tidigare år, ej omförda på rät	0	0	0	0	-39 628
Summa driftskostnader		2 192 325	1 713 074	2 105 833	1 557 823	1 660 583
6410	Styrelsearvode	117 000	107 000	104 350	75 000	96 624
6420	Revisionsarvode	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000
7510	Arbetsgivaravgifter	35 100	26 750	18 877	12 000	15 438
Summa löner och arvoden		153 100	134 750	124 227	88 000	113 062
8410	Räntor	2 000 000	2 000 000	1 522 587	1 600 000	1 059 754
6570	Bankkostnader	2 000	2 000	5 440	2 000	6 163
8423	Kostnadsräntor för skatter och avgifter	300	300	1 567	300	948
Summa räntor och liknande poster		2 002 300	2 002 300	1 529 594	1 602 300	1 066 865
Resultat före avskrivning och avsättning till yttre fond		237 787	98 431	22 420	427 301	501 075
<i>Från detta belopp avgår amortering om 400 000 kr/år</i>						
7821	Avskrivning byggnad (avskr.tid 125 år)	2 248 230	2 248 230	2 248 230	2 248 230	2 248 230
	Avskrivning IMD (10 år)	22 500	0	0	0	0
	Avskrivning solceller (20 år)	90 000	0	0	0	0
Summa avskrivningar		2 248 230	2 248 230	2 248 230	2 248 230	2 248 230
8860	Avsättning föreningens yttre rep.fond	268 425	268 425	0	268 425	0
Summa yttre fond		268 425	268 425	0	268 425	0
Överskott/underskott		-2 278 868	-2 418 224	-2 225 810	-2 089 354	-1 747 155
Summa kostnader		4 854 012	4 201 555	4 074 142	3 914 424	3 581 636

Angående konto 4800, fastighetsskatt/fastighetsavgift

För nybyggda flerbostadshus utgår i skrivande stund ingen fastighetsavgift under de första 15 åren. Därefter är maxbeloppet för närvarande 1 315kr/lägenhet och år.

Däremot betalar föreningen fastighetsskatt för lokaler, 1,0% av taxeringsvärdet för lokalerna.

Detta uppgår fn. till ca 3 900 000kr, vilket ger en årlig skatt på 39 000kr/år.

Angående konto 7821, avskrivning byggnad

Avskrivning är ett sätt att fördela kostnader för en tillgång som kommer att nyttjas i flera år över tid. I föreningen, är byggnaden en sådan tillgång som ska skrivas av.

Man tillämpar linjär avskrivning, vilket innebär att byggnaderna skrivs av med lika stora belopp varje år under en tidsperiod. För en bostadsrättsförening är maxtiden för avskrivning 125år, vilket tillämpas i Brf Rikken 1's ekonomiska redovisning

Avskrivningsbeloppet baseras på det totala anskaffningsvärdet minus markvärdet. Markvärdet anses nämligen alltid vara konstant.

Angående konto 8860, avsättning till föreningens yttre reoperationsfond

Varje år avsätter styrelsen pengar till fonden för att skapa och garantera likviditet till framtida underhållskostnader. På så sätt säkerställs att medel finns för de framtida underhållsarbeten som föreningen ansvarar för. Till exempel underhåll av fasad, tak, vattenledningar, med mera.

Avsättningen görs i och med föreningens årsredovisning genom omföring av det egna kapitalet. Beloppet på kontot för yttre underhållsfond motsvarar inte några pengar på bankkontot utan är endast en bokföringsteknisk avsättning

Både avsättning och uttag från yttre underhållsfond beslutas av stämman.

Ett sätt att ta reda på hur mycket pengar som bör avsättas årligen är att upprätta en underhållsplan. I den görs beräkningar på kostnader på flera års sikt och utifrån det ackumuleras årliga kostnader. Avsättningen motsvarar 0,3% av taxeringsvärdet enligt den ekonomiska planen (89 475 000kr)



OM ATT BO I BOSTADSRÄTTSFÖRENING

VAD ÄR EN BOSTADSRÄTT

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan ärvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar.

MEDLEMSKAP

Innan man flyttar in i lägenheten måste man vara medlem i föreningen. Det är styrelsen som fattar beslut om medlemskapet.

ÄGARE

Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt till medlemmarna. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen.

VAD ÄR EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar (bostadsrättshavare)

De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a. i föreningens stadgar, Bostadsrättslagen samt Lagen om ekonomiska föreningar.

Tillsammans med övriga medlemmar utser man en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

När man köper en bostadsrätt blir man indirekt delägare i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen ska ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö.

ÄKTA RESPEKTIVE OÄKTA BOSTADSRÄTTSFÖRENING

En äkta bostadsrättsförening (s.k. privatbostadsföretag) karaktäriseras av att dess verksamhet till min 60% består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder, och i förekommande fall lokaler, i byggnader som ägs av föreningen.

En oäkta bostadsrättsförening har (s.k. oäkta bostadsföretag) är motsatsvis inte ett privatbostadsföretag.

Ett privat bostadsföretag har annorlunda skatteregler än vad som gäller för ett oäkta bostadsföretag, och beskattas endast för resultat som inte hör till fastigheten. Medlemmarna i ett privat bostadsföretag beskattas inte för hyresförmån av att bo i fastigheten.

VEM BESTÄMMER I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år avhålls föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna in motioner till stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst.

Stämman är föreningens högsta beslutande organ. Här ska bl.a. beslutas om fastställelse av resultat-, och balansräkningar, dispositioner av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen.



HUR FUNGERAR EKONOMIN

En bostadsrättsförening skall själv betala sina kostnader. Eftersom ingen utomstående ska tjäna pengar på boendet, bor man till självkostnadspris. Ju mer föreningens medlemmar sköter själva, desto bättre blir föreningens ekonomi.

Drivkraften i en bostadsrättsförening är att tillvarata alla medlemmars intresse – framförallt de ekonomiska – på bästa sätt.

KOSTNADER I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme, vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvoden, administration mm.

FÖRSÄKRINGAR

En bostadsrättsinnehavare bekostar själv sin hemförsäkring. I föreningar förvaltade av PH Konsult & Förvaltning AB ingår oftast bostadsrättstillägget i fastighetens försäkring. Information om detta finns alltid i årsredovisningens förvaltningsberättelse.

Bostadsrättstillägget omfattar det ökade underhållsansvaret som bostadsrättsinnehavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

BESLUT OM MÅNADSAVGIFT

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer årsavgiften.

Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrätters insats eller andelstal beroende på vad som sägs i stadgarna.

OM NÅGON INTE KAN BETALA

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningens kostnader genom att betala årsavgift.

Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse av att föreningens ekonomi sköts på ett så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningens medlemmar väljer. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta, då föreningens intäkter till 100% består av de årsavgifter som medlemmarna betalar.

Om en enskild medlem allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denne enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli ”vräkt”. Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallna avgifter m.m. genom den panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med bostadsrättslagen.

FÖRSÄLJNING AV BOSTADSRÄTT

Överlåtelse av bostadsrätt måste ske skriftligen och vissa uppgifter måste finnas med i överlåtelseavtalet – vem som är köpare och säljare, vilken lägenhet som avses samt priset.

Vid överlåtelse har föreningen rätt att ta ut en överlåtelseavgift under förutsättning att det står i stadgarna.

Föreningen har rätt att, på vissa grunder, neka medlemskap i föreningen. I sådana fall är överlåtelsen ogiltig. Det är därför viktigt att kompletta handlingar överlämnas till styrelsen för medlemskapsansökan.





Konsult & Förvaltning
Allt inom fastigheter

www.phforvaltning.se