

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

RB BRF Skvallertorget i Kalmar
Org nr: 732400-2042





Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Skvallertorget i
Kalmar får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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 med hänsyn taget till avsättning underhållsfond 501 000kr och ianspråkstagande av underhållsfond på 501 000kr visar ett underskott på ca 3 900 000 kr.

Underskottet beror bland annat på att föreningen har haft underhållskostnader under året på strax över 4 000 000 kr. Räntekostnaderna har ökat från 176 tkr till 337 tkr.

Upplysning vid förlust

Föreningen visar en förlust på grund av höga underhållskostnader på ca 4 miljoner kr då man gjort en relining i fastigheterna samt del 2 av renovering av lokalerna. Man fick även ta upp nytt lån på grund av reliningen så räntekostnaderna har även ökat.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 25% till 14%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 5 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 137% till 285%.

I resultatet ingår avskrivningar med 276 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -3 633 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 528 m², vilket motsvarar 18 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten kv Rockan 9 i Kalmar Kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 29 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1959-1960. Fastigheternas adress är Lindölundsgatan 1 och Norra vägen 36 och 38.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
3 rum och kök	19
4 rum och kök	9
6 rum och kök	1

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	9
Antal garage	9
Antal p-platser	21

Total tomtarea	2 816 m ²
Total bostadsarea	2 381 m ²
Total lokalarea	686 m ²

Årets taxeringsvärde	41 591 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	41 591 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 19,60 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Småland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomiska förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel/Lokalvård
Riksbyggen	Fastighetsdrift
Kone och Kiwa Inspecta AB	Hissar
Kalmar Energi	El och fjärrvärme
Tele 2	Kabel-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 124 tkr och planerat underhåll för 4 062 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på ca 2 848 000 kr för de närmsta 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på ca 285 000 kr (120kr/per kvm). Avsättningen för verksamhetsåret har skett med 501 000kr (210kr per kvm). Enligt underhållsplanen på 30 år har föreningen ett uppskattat underhållsbehov på ca 15 469 000kr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	
Beskrivning	År
Stambyte	1998/1999
Inglasning balkonger	1998/1999
Byte lägenhetsdörrar	2001/2002
Garage	2008/2009
Miljöhus	2008/2009
Hiss	2008/2009
Frånluftsvärmepump	2015
Tak, låghuset	2018
Fönster	2018
Målning fasad	2020
Solcellsanläggning	2020
Hissar	2022
Markytor	2022
Lokaler	2023

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Lokaler	955 968
Nya tvättmaskiner	114 756
Målning miljöhus + garage	66 155
Relining	2 925 000

Planerat underhåll	År	Kommentar
Underhåll		

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



Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gunilla Hallén	Ordförande	2026
Thomas Eriksson	Sekreterare	2026
John Land	Vice ordförande	2025
Julia Johansson	Ledamot	2025
Elin Gräsman	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Inger Torstensson	Suppleant	2025
Monika Edman	Suppleant	2025
Hans Olsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Franz Lindström, Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 84 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 86 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 20 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 15 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 691 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 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

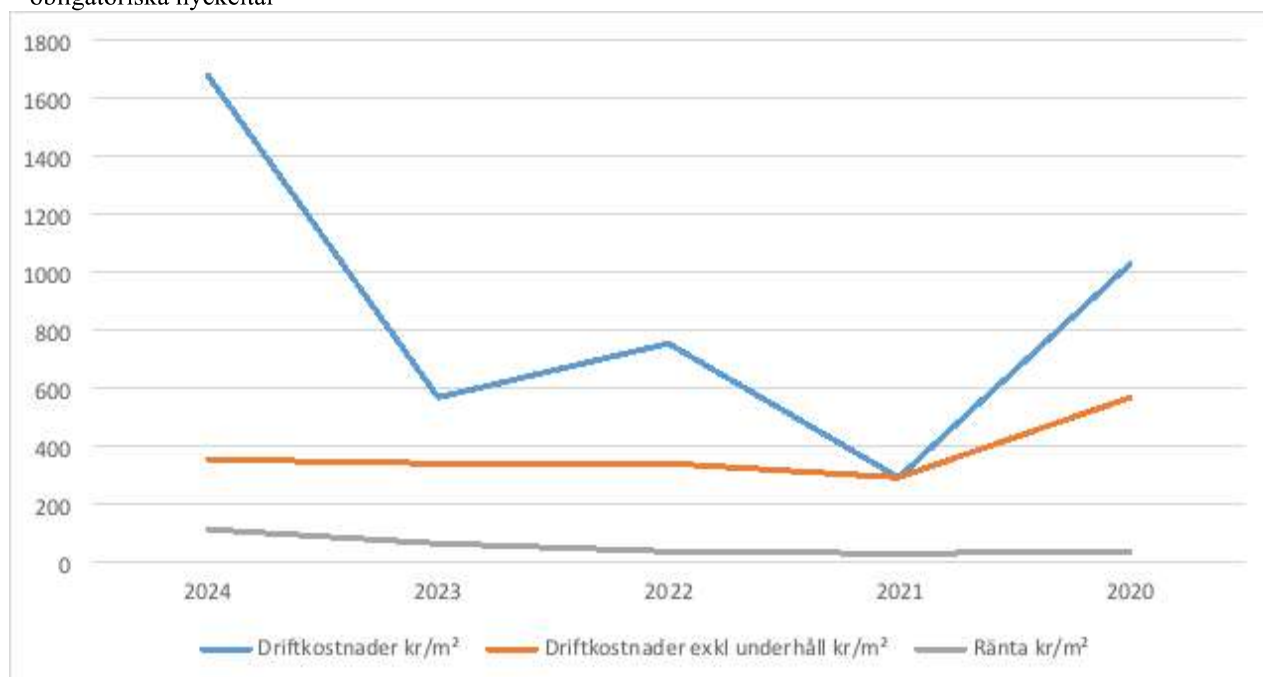


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	2 309	1 938	1 904	1 856	1 706
Rörelsens intäkter	2 309	2 049	1 981	1 872	2 418
Resultat efter finansiella poster*	-3 909	-475	-1 031	307	-1 433
Årets resultat	-3 909	-475	-1 031	307	-1 433
Resultat exkl avskrivningar	-3 633	-199	-755	589	-1 211
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-4 134	-444	-1 000	344	-1 446
Balansomslutning	9 570	9 734	9 627	10 728	10 649
Årets kassaflöde	12	233	-828	395	76
Soliditet %*	-35	6	11	20	17
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	14	25	43	66	28
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	285	137	259	460	316
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	77	74	71	72	52
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	743	636	590	570	528
Driftkostnader kr/kvm	1 675	561	749	285	1 025
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	351	337	334	285	562
Energikostnad kr/kvm*	190	199	181	137	122
Underhållsfond kr/kvm	0	0	0	80	0
Reservering till underhållsfond kr/kvm	163	80	80	80	77
Sparande kr/kvm*	140	160	169	192	68
Ränta kr/kvm	110	57	33	29	32
Skuldsättning kr/kvm*	4 050	2 621	2 658	2 696	2 733
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 217	3 376	3 424	3 472	3 521
Räntekänslighet %*	7,0	5,3	5,8	6,1	6,7
Genomsnittsränta	3,3	2,2	1,24	1,09	1,17

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Från och med räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

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	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	181 025	2 536 248	0	-1 637 938	-475 011
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				-475 011	475 011
Reservering underhållsfond			501 000	-501 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-501 000	501 000	
Årets resultat					-3 909 303
Vid årets slut	181 025	2 536 248	0	-2 112 949	-3 909 303

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 112 949
Årets resultat	-3 909 303
Årets fondreservering enligt stadgarna	-501 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	501 000
Summa	-6 022 252

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 6 022 252**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 308 832	1 937 870
Övriga rörelseintäkter	Not 3	60	110 756
Summa rörelseintäkter		2 308 892	2 048 626
Rörelsekostnader			
Driftskostnader och övriga externa kostnader	Not 4, 5	-5 461 923	-2 007 827
Personalkostnader	Not 6	-64 375	-68 608
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-275 818	-276 507
Summa rörelsekostnader		-5 802 117	-2 352 942
Rörelseresultat		-3 493 225	-304 315
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	1 100
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	5 274	4 235
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-421 352	-176 030
Summa finansiella poster		-416 078	-170 695
Resultat efter finansiella poster		-3 909 303	-475 011
Årets resultat		-3 909 303	-475 011



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	6 885 280	7 095 172
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	885 144	883 343
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	33 863
Summa materiella anläggningstillgångar		7 770 424	8 012 379
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 14	55 000	55 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		55 000	55 000
Summa anläggningstillgångar		7 825 424	8 067 379
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 15	262 922	254 632
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	158 435	101 067
Summa kortfristiga fordringar		421 357	355 699
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	1 323 139	1 310 833
Summa kassa och bank		1 323 139	1 310 833
Summa omsättningstillgångar		1 744 496	1 666 532
Summa tillgångar		9 569 920	9 733 911

Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	2 717 273	2 717 273
Summa bundet eget kapital	2 717 273	2 717 273
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-2 112 949	-1 637 938
Årets resultat	-3 909 303	-475 011
Summa fritt eget kapital	-6 022 252	-2 112 949
Summa eget kapital	-3 304 979	604 324
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	2 376 250
Summa långfristiga skulder	0	2 376 250
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	5 661 231
Leverantörsskulder	Not 19	694 516
Skatteskulder	Not 20	3 697
Övriga skulder	Not 21	96 223
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	297 669
Summa kortfristiga skulder	12 874 898	6 753 336
Summa eget kapital och skulder	9 569 920	9 733 911



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-3 493 225	-304 315
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	275 818	276 507
	-3 217 407	-27 808
Erhållen ränta	5 274	5 335
Erlagd ränta	-421 351	-175 785
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-3 633 485	-198 258
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-61 963	-122 402
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-642 133	702 995
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-4 337 581	382 334
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	-38 863	0
Investeringar i pågående byggnation	0	-33 863
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-67 726	-33 863
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-141 250	-115 000
Upptagna lån	4 525 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 383 750	-115 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	12 306	233 471
Likvida medel vid årets början	1 310 833	1 077 362
Likvida medel vid årets slut	1 323 139	1 310 833



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Omb. lägenheter	Linjär	50
Badrumsrenov. inglasning balkonger	Linjär	50
Garage, hiss och miljöhus	Linjär	50
Fönster	Linjär	50
Solcellsanläggning	Linjär	20
Installationer - Laddstolpar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 646 028	1 371 708
Hyror, lokaler	452 508	368 721
Hyror, garage	48 600	48 600
Hyror, p-platser	22 800	20 640
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 880	-320
Rabatter	0	-17 265
Vattenavgifter	0	2 400
Elavgifter	123 005	139 172
Debiterad fastighetsskatt-	15 804	0
Övriga ersättningar	1 433	2 188
Övriga sidointäkter	1 546	2 027
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-11	-1
Summa nettoomsättning	2 308 832	1 937 870

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	108 503
Övriga rörelseintäkter	60	2 253
Summa övriga rörelseintäkter	60	110 756

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-4 061 879	-687 920
Reparationer	-123 866	-53 509
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-79 180	-77 991
Försäkringspremier	-17 805	-49 844
Kabel- och digital-TV	-100 409	-99 442
Återbäring från Riksbyggen	300	3 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 247	-17 490
Obligatoriska besiktningar	-48 339	-43 604
Snö- och halkbekämpning	-24 726	-16 912
Statuskontroll	-37 338	0
Drift och förbrukning, övrigt	-1 410	-1 601
Förbrukningsinventarier	-1 572	-4 221
Fordons- och maskinkostnader	0	-569
Vatten	-125 340	-97 945
Fastighetsel	-279 849	-346 897
Uppvärmning	-177 797	-166 642
Sophantering och återvinning	-55 579	-59 778
Summa driftskostnader	-5 138 036	-1 720 864

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-269 725	-258 896
Annonsering och reklam	0	-1 173
IT-kostnader	-1 282	-1 378
Arvode, yrkesrevisor	-18 813	-13 224
Övriga förvaltningskostnader	-24 215	-5 241
Kreditupplysningar	-705	-89
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-1 433	-2 625
Representation	-554	0
Kontorsmateriel	-2 429	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-92
Tidskrifter och facklitteratur	0	-189
Medlems- och föreningsavgifter	-1 305	-1 305
Bankkostnader	-3 428	-2 752
Summa övriga externa kostnader	-323 887	-286 963

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-34 997	-24 957
Sammanträdesarvoden	-18 500	-28 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-1 000
Övriga kostnadsersättningar	0	-1 800
Sociala kostnader	-10 879	-12 351
Summa personalkostnader	-64 375	-68 608

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-209 892	-209 892
Avskrivning Maskiner och inventarier	-9 430	-15 763
Avskrivning Installationer	-56 496	-50 852
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-275 818	-276 507

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	1 100
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	1 100

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	11	1 133
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	30	17
Övriga ränteintäkter	5 233	3 085
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5 274	4 235

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-337 170	-176 030
Övriga räntekostnader	-32	0
Övriga finansiella kostnader	-84 150	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-421 352	-176 030

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	1 957 636	1 957 636
Mark	220 000	220 000
Standardförbättr./ombyggn.	11 551 555	11 551 555
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	13 729 191	13 729 191
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 957 636	-1 957 636
Standardf./ombyggn.	-4 676 383	-4 466 491
	-6 634 019	-6 424 127
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning standardf./ombyggn.	-209 892	-209 892
	-209 892	-209 892
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 843 911	-6 634 019
Restvärde enligt plan vid årets slut	6 885 280	7 095 172
Varav		
Byggnader	6 665 280	6 875 172
Mark	220 000	220 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	38 400 000	38 400 000
Lokaler	3 191 000	3 191 000
Totalt taxeringsvärde	41 591 000	41 591 000
<i>varav byggnader</i>	<i>25 133 000</i>	<i>25 133 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>16 458 000</i>	<i>16 458 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	1 216 652	1 216 652
	1 216 652	1 216 652
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	0	0
Installationer	67 726	0
	67 726	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 284 378	1 216 652
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-333 309	-266 694
	-333 309	-266 694
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-60 282	-66 615
Installationer	-5 644	0
	-65 926	-66 615
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	885 143	883 343
Varav		
Maskiner och inventarier	823 061	883 343
Installationer	62 082	0

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-12-31	2023-12-31
Laddstolpar		33 863
Vid årets slut	0	33 863

Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	55 000	55 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	55 000	55 000

Not 15 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	262 922	254 632
Summa övriga fordringar	262 922	254 632

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	60 408	17 805
Förutbetalda driftkostnader	10 483	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	60 608	58 160
Förutbetald kabel-tv-avgift	26 580	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	356	25 102
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	158 435	101 067

Not 17 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	351	340
Transaktionskonto	1 322 788	1 310 493
Summa kassa och bank	1 323 139	1 310 833

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	12 421 231	8 037 481
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-160 000	-126 250
Kortfristig skuld på långfristiga skulder till kreditinstitut	-12 261 231	-5 534 981
Långfristig skuld vid årets slut	0	2 376 250

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,89%	2024-09-25	3 048 740,00	-3 048 740,00	0,00	0,00
SWEDBANK	3,78%	2025-01-28	0,00	1 500 000,00	11 250,00	1 488 750,00
SWEDBANK	1,05%	2025-05-23	2 412 500,00	0,00	25 000,00	2 387 500,00
SWEDBANK	3,14%	2025-05-28	0,00	3 025 000,00	15 000,00	3 010 000,00
SWEDBANK	3,15%	2025-06-28	2 576 241,00	0,00	90 000,00	2 486 241,00
SWEDBANK	3,20%	2025-06-28	0,00	3 048 740,00	0,00	3 048 740,00
Summa			8 037 481,00	4 525 000,00	141 250,00	12 421 231,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 160 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Resterande kortfristig skuld 12 261 231 kr avser lån som löper ut och som föreningen har för avsikt att inte lösa utan istället villkorsändra.



Not 19 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	113 812	694 516
Ej reskontraförda leverantörsskulder	10 357	0
Summa leverantörsskulder	124 169	694 516

Not 20 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	4 886	3 697
Summa skatteskulder	4 886	3 697

Not 21 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	37 656	51 621
Skuld för moms	66 408	44 050
Skuld sociala avgifter och skatter	0	553
Clearing	5 382	0
Summa övriga skulder	109 445	96 223

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	22 418	3 658
Upplupna elkostnader	39 739	44 808
Upplupna vattenavgifter	0	8 972
Upplupna värmekostnader	19 907	24 123
Upplupna styrelsearvoden	53 244	44 363
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	89
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	79 860	171 656
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	215 167	297 669

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	12 533 981	8 463 000

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Gunilla Hallén

Thomas Eriksson

John Land

Julia Johansson

Elin Gräsman

Vår revisionsberättelse har lämnats

Franz Lindström , Ernst & Young AB
Auktoriserad revisor





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Skvallertorget i Kalmar org.nr 732400-2042

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Skvallertorget i Kalmar för år 2024-01-01 – 2024-12-31.

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 december 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. 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.

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.

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 Skvallertorget i Kalmar för år 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. 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 ändå målsenliga 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 dagen som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557545427235

Dokument

Årsredovisning 211011
Huvuddokument
25 sidor
Startades 2025-04-29 09:29:20 CEST (+0200) av Sandra
Sjöberg (SS)
Färdigställt 2025-05-05 13:15:15 CEST (+0200)

Initierare

Sandra Sjöberg (SS)
Riksbyggen
sandra.sjoberg@riksbyggen.se

Signerare

Gunilla Halléhn (GH)
Rbf Skvallertorget
gunilla.hallehn@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Gunilla Elisabeth Halléhn"
Signerade 2025-04-29 12:12:48 CEST (+0200)

Thomas Eriksson (TE)
Rbf Skvallertorget
thoeri67@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"THOMAS LARS-GÖRAN ERIKSSON"
Signerade 2025-04-29 12:20:40 CEST (+0200)

John Land (JL)
Rbf Skvallertorget
skijonne@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHN LAND"
Signerade 2025-04-29 09:33:30 CEST (+0200)

Julia Johansson (JJ)
Rbf Skvallertorget
julia.johansson_96@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Julia
Johansson"
Signerade 2025-04-30 14:50:26 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557545427235

Elin Gräsman (EG)

Rbf Skvallertorget

elin.grasman@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ELIN SANDRA REGINA GRÄSMAN"

Signerade 2025-04-29 09:54:38 CEST (+0200)

Franz Lindström (FL)

Ernst & Young AB

franz.lindstrom@se.ey.com



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

Signerade 2025-05-05 13:15:15 CEST (+0200)

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>



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, 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	2024-12-31	2023-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	5 138 036	1 720 864
Övriga externa kostnader	323 887	286 963
Personalkostnader	64 375	68 608
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	275 818	276 507
Finansiella poster	416 078	170 695
Summa kostnader	6 218 195	2 523 637

Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2024	2023
Rabatt/återbäring från RB	-300	-3 500
Systematiskt brandskyddsarbete	3 247	17 490
Hissbesiktning	48 339	43 604
Statuskontroll	37 338	0
Snö- och halkbekämpning	24 726	16 912
Rep bostäder utg för köpta tj	356	0
Rep lokaler utg för köpta tj	12 455	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	44 703	1 529
Rep gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	4 847	7 418
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	1 113	8 984
Rep install utg för köpta tj Värme	1 227	0
Rep install utg för köpta tj Ventilation	3 926	3 752
Rep install utg för köpta tj El	11 669	24 488
Rep install utg för köpta tj Låssystem	4 299	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	1 163	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	7 647	7 338
Rep markytor utg för köpta tj	29 081	0
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	1 380	0
UH lokaler utg för köpta tj	955 968	625 000
UH lokaler utg för köpta tj Golv	0	62 920
UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering	66 155	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	114 756	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	2 925 000	0
Fastighetsel	279 849	346 897
Uppvärmning	177 797	166 642
Vatten	125 340	97 945
Avfallshantering	55 579	59 778
Fastighetsförsäkring	17 805	49 844
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	100 409	99 442
Övriga fastighetskostnader	1 410	1 601
Fastighetsskatt	79 180	77 991
Förbrukningsmaterial	1 572	4 221
Rep och UH av installationer	0	569
Summa driftkostnader	5 138 036	1 720 864

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2024-12-31	2023-12-31
BOA	2 381 kr/kvm	2 381 kr/kvm
Belopp i kr	2024	2023
Avfallshantering	23	25
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	42	42
Ersättningar till hyresgäster	0	0
Fastighetsel	118	146
Fastighetsförsäkring	7	21
Fastighetsskatt	33	33
Fastighetsskötsel extra	0	0
Förbrukningsmaterial	1	2
Försäkringsskador	0	0
Hissbesiktning	20	18
Obligatoriska besiktningsskostnader	0	0
Rabatt/återbäring från RB	0	-1
Rep bostäder utg för köpta tj	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	2	3
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	19	1
Rep huskropp utg för köpta tj	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	3	3
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	5	10
Rep install utg för köpta tj Hissar	0	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	2	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	0	4
Rep install utg för köpta tj Ventilation	2	2
Rep install utg för köpta tj Värme	1	0
Rep installationer utg för köpta tj	0	0
Rep lokaler utg för köpta tj	5	0
Rep markytor utg för köpta tj	12	0
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	1	0
Rep och UH av installationer	0	0
Rep utgift mtrl inköp lokaler	0	0
Snö- och halkbekämpning	10	7
Sotning	0	0
Statuskontroll	16	0
Städ extra	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	1	7
UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering	28	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	48	0
UH huskropp utg för köpta tj	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Tak	0	0
UH installationer utg för köpta tj Hissar	0	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	1 228	0
UH lokaler utg för köpta tj	401	262
UH lokaler utg för köpta tj Golv	0	26
UH Markytor utg för köpta tj	0	0
Uppvärmning	75	70
Vatten	53	41
Övriga fastighetskostnader	1	1
Övriga kostnader för transportmedel	0	0
Summa driftkostnader	2 157,93	722,75

RB BRF Skvallertorget i Kalmar

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Skvallertorget i Kalmar 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

