

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

RBF Kalmarhus nr 20
Org nr: 7324003305





Innehållsförteckning

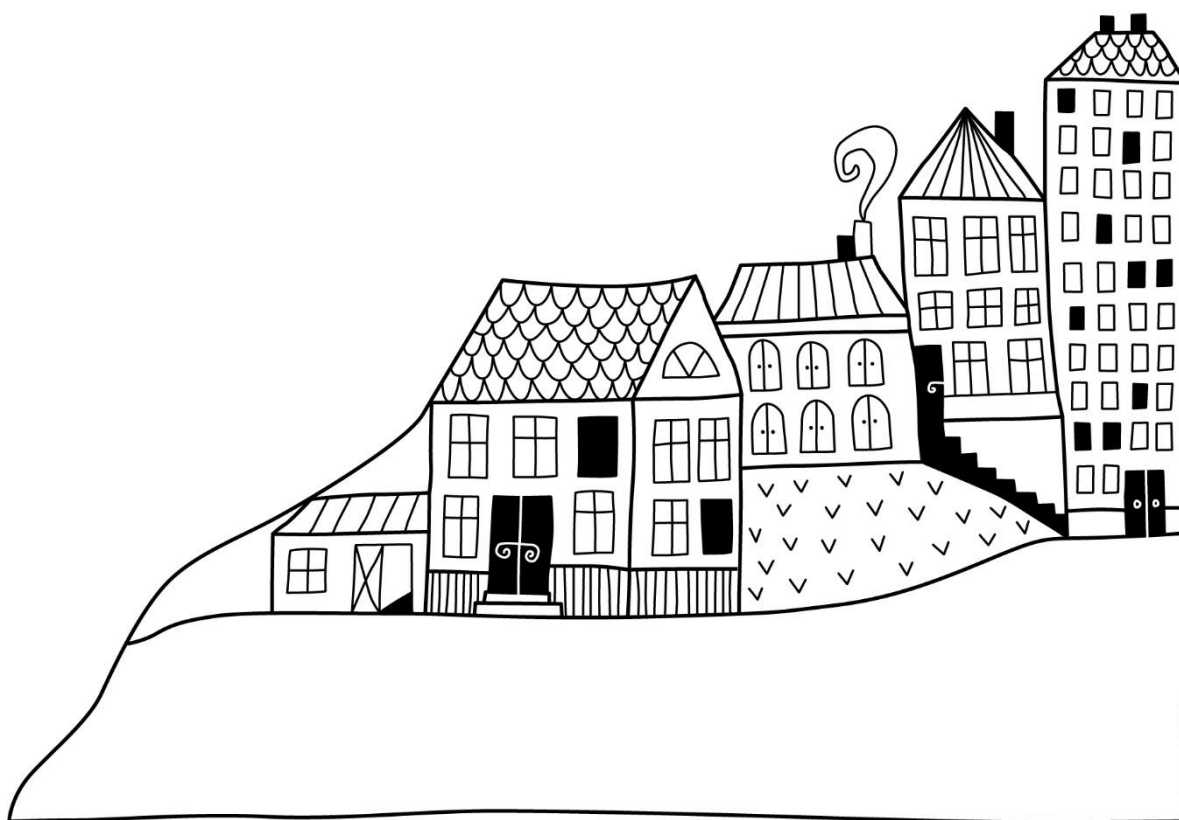
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Kalmarhus nr 20 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
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 visar ett överskott 2 231 tkr innan avsättning gjorts till föreningens underhållsfond och innan ianspråktagande av underhållsfondens medel skett. Resultatet efter fondförändringen ger ett överskott på 1 073 tkr. Årets resultat är bättre än föregående år, vilket främst beror på större kostnader för underhåll och reparationer. Räntekostnaderna har ökat men ränteintäkterna har ökat mer.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 72% till 82%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 4 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 439% till 892%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 600 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 831 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Täljstenen 8-14 i Kalmar kommun. På fastigheten finns 7 byggnader med 171 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1972-1973. Fastighetens adress är Norrlidsvägen 10-52 i Kalmar.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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



Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	2 r.kv.	3 r.o.k.	Summa
18	72	27	54	171

Dessutom tillkommer

Förråd	Lokaler	Garage	P-platser	Husvagnsplatser	MC-garageplats	Carport
33	1	27	152	4	11	2

Total tomtarea 29 889 m²

Total bostadsarea 10 831 m²

Total lokalarea 710 m²

Årets taxeringsvärde 125 312 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 125 312 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Energi
Tele 2	Kabel-TV
Telenor	Bredband & Telefoni
Telavox	Porttelefon

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Täljstenens samfällighetsförening tillsammans med Kalmarhus nr 21 och Kalmarhus nr 22. Föreningens andel är 33 procent. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar avloppsledning som försörjer samtliga tre föreningar.

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 317 tkr och planerat underhåll för 570 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. Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i maj 2024 och visar på ett underhållsbehov på 28 081 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 808 tkr (243 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 728 tkr (150 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Takrenovering	1988-1989
Balkongrenovering	1996-1998
Trapphus	2005
Stambyte	2008-2009
Fönsterbyte	2012-2013
Dörrbyte	2016
Tvättutrustning	2017
Frånluftsfläkt undercentral	2017
Staket	2017
Ny kallvattenledning	2018
Byte värmekulvert	2018
Byte utebelysning	2018
Nya fjärrvärmväxlare	2019-2020
Lyft balkonger	2019-2020
Målning förråd	2021
Byte belysning trapphus	2022
Byte panel tvättstuga,skyddsrum,garage	2023
Lister balkonger	2023
Lekplats och div.asfaltering	2023
Byte Garageportar	2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Målning miljöhus	99 958
Huskropp utvändigt	357 475
Garage och p-platser	112 500

Planerat underhåll	År	Kommentar
Tak	2026	Ej beslutat
Luftbehandlingssystem	2026	Ej beslutat
System för eldistribution	2030	Ej beslutat



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mikael Malmros	Ordförande	2026
Anna Ekergren	Sekreterare	2025
Lars Olof Cansund	Vice ordförande	2025
Ronny Götberg	Ledamot	2026
Sabira Nisic	Ledamot	2026
Johan Hult	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Helene Malmros	Suppleant	2025
Karl Erik Persson	Suppleant	2025
Tinna Lenhammar	Suppleant	2025
Helena Mirehag	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

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

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 207 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 208 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 8%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4,0 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 757 kr/m²/år. För stambyte förekommer en särskild debitering på 735 kr per lägenhet och månad. I samband med färdigställandet av stambyte år 2009 beslutades att tillägget ska finnas kvar i 25 år, dvs. till år 2034. I samband med att detta upphör så planeras en höjning av ordinarie årsavgift motsvarande beloppet för tillägget.

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 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)



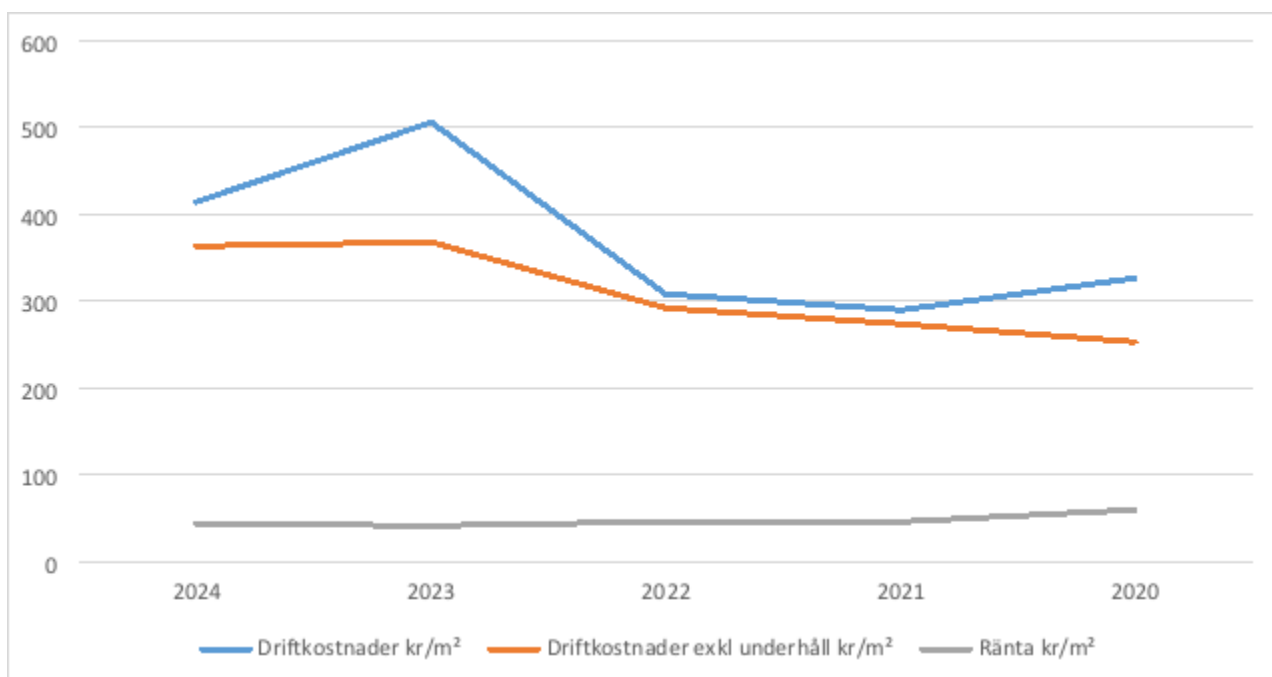
Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	10 135	9 454	9 088	9 099	9 088
Resultat efter finansiella poster*	2 231	831	1 905	2 088	1 549
Årets resultat	2 231	831	1 905	2 088	1 549
Resultat exkl avskrivningar	3 831	2 473	3 489	3 657	3 118
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	2 103	745	2 040	1 722	1 018
Balansomslutning	54 487	54 114	54 144	56 363	54 891
Årets kassaflöde	1 860	2 024	-1 668	2 649	2 209
Soliditet %*	31	27	25	21	18
Likviditet exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	892	439	403	466	428
Likviditet inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	82	72	403	82	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	80	75	79	79	79
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	757	701	668	668	668
Driftkostnader kr/kvm	414	505	307	289	327
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	362	368	292	274	252
Energikostnad kr/kvm*	215	209	195	183	169
Underhållsfond kr/kvm	1 368	1 261	1 182	1 033	846
Reservering till underhållsfond kr/kvm	160	160	134	179	194
Sparande kr/kvm*	406	365	336	353	362
Ränta kr/kvm	44	41	46	45	60
Skuldsättning kr/kvm*	3 364	3 457	3 457	3 844	3 942
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 364	3 457	3 457	3 844	3 942
Räntekänslighet %*	4,4	4,9	5,2	5,8	5,9
Genomsnittsränta %	1,30	1,18	1,24	1,13	1,47

* 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	216 927	0	0	13 661 597	-147 053	830 996
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				583 944	-583 944	
Disposition enl. årsstämmobeslut					830 996	-830 996
Reservering underhållsfond				1 728 000	-1 728 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-569 933	569 933	
Årets resultat						2 231 007
Vid årets slut	216 927	0	0	15 403 608	-1 058 068	2 231 007

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	100 000
Årets resultat	2 231 007
Årets avsättning till underhållsfond	-1 728 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	569 933
Summa	1 172 940

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	1 072 940
Att balansera i ny räkning i kr	100 000

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	10 062 418	9 454 131
Övriga rörelseintäkter	Not 3	161 265	638 617
Summa rörelseintäkter		10 223 683	10 092 748
Rörelsekostnader			
Driftskostnader & övriga externa kostnader	Not 4,5	-6 166 367	-7 339 004
Personalkostnader	Not 6	-139 428	-126 878
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 599 929	-1 642 402
Summa rörelsekostnader		-7 905 723	-9 108 284
Rörelseresultat		2 317 960	984 464
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	1 710
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	393 211	293 121
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-480 165	-448 300
Summa finansiella poster		-86 953	-153 468
Resultat efter finansiella poster		2 231 007	830 996
Årets resultat		2 231 007	830 996



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	38 107 925	39 615 045
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	726 999	819 807
Summa materiella anläggningstillgångar		38 834 924	40 434 852
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	85 500	85 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		85 500	85 500
Summa anläggningstillgångar		38 920 424	40 520 352
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	21 851	24 182
Övriga fordringar	Not 15	53 927	52 691
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	413 610	300 446
Summa kortfristiga fordringar		489 388	377 319
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	15 076 872	13 216 508
Summa kassa och bank		15 076 872	13 216 508
Summa omsättningstillgångar		15 566 260	13 593 826
Summa tillgångar		54 486 684	54 114 179



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	216 927	216 927
Fond för yttre underhåll	15 403 608	13 661 597
Summa bundet eget kapital	15 620 535	13 878 524
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-1 058 067	-147 053
Årets resultat	2 231 007	830 996
Summa fritt eget kapital	1 172 939	683 944
Summa eget kapital	16 793 474	14 562 467
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	18 714 452
Summa långfristiga skulder	18 714 452	20 746 115
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	17 725 393
Leverantörsskulder	Not 19	259 260
Skatteskulder	Not 20	32 780
Övriga skulder	Not 21	168 574
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	792 751
Summa kortfristiga skulder	18 978 758	18 805 597
Summa eget kapital och skulder	54 486 684	54 114 179



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 317 960	984 464
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 599 929	1 642 402
	3 917 889	2 626 866
Erhållen ränta	393 211	295 624
Erlagd ränta	-450 235	-449 092
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 860 865	2 473 398
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-112 069	410 926
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-886 375	126 941
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 862 422	3 011 265
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 002 057	-987 276
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 002 057	-987 267
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 860 365	2 023 990
Likvida medel vid årets början	13 216 508	11 192 518
Likvida medel vid årets slut	15 076 872	13 216 508



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	57
Standardförbättringar	Linjär	20-50
Inventarier	Linjär	5
Markanläggningar	Linjär	20

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	8 201 916	7 594 056
Tillägg stambyte	1 508 220	1 508 220
Hyror, lokaler	49 052	49 052
Hyror, garage	126 600	126 600
Hyror, p-platser	187 020	187 174
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 700	-4 100
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-6 690	-6 871
Summa nettoomsättning	10 062 418	9 454 131

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga ersättningar	72 168	59 410
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-10
Återvunna fordringar	404	398
Erhållna statliga bidrag	0	152 848
Övriga rörelseintäkter	3 798	1 200
Försäkringsersättningar	84 898	424 771
Summa övriga rörelseintäkter	161 265	638 617

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-569 933	-1 480 948
Reparationer	-317 061	-629 409
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-291 850	-284 839
Samfällighetsavgifter	-5 815	-51 097
Försäkringspremier	-178 703	-148 920
Kabel- och digital-TV * Bokförts som IT kostnader tidigare år därav diff	-373 299	-97 648
Återbäring från Riksbyggen	1 500	13 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-8 714	-8 529
Serviceavtal	0	-93 368
Obligatoriska besiktningar	-47 281	0
Bevakningskostnader	0	-1 781
Övriga utgifter, köpta tjänster	-2 478	0
Snö- och halkbekämpning *Felperiodiserat 2023	-65 130	-17 682
Ersättningar till hyresgäster	-250	0
Drift och förbrukning, övrigt	-2 689	0
Förbrukningsinventarier	-38 976	-138 821
Vatten	-586 308	-544 258
Fastighetsel	-537 179	-535 752
Uppvärmning	-1 206 378	-1 179 741
Sophantering och återvinning	-220 932	-252 125
Förvaltningsarvode drift	-35 197	-18 203
Summa driftskostnader	-4 486 674	-5 469 322



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-1 598 737	-1 474 180
IT-kostnader * <i>Bokförts i år som kabel- och digital tv därav diff</i>	-1 931	-345 383
Arvode, yrkesrevisorer	-21 563	-17 188
Övriga förvaltningskostnader	-20 179	-1 800
Kreditupplysningar	0	-557
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 564	-15 278
Representation	-7 999	0
Telefon och porto	-1 418	-2 785
Medlems- och föreningsavgifter	-7 695	-7 695
Bankkostnader	-5 608	-4 818
Summa övriga externa kostnader	-1 679 693	-1 869 682

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-51 300	-49 100
Sammanträdesarvoden	-58 700	-50 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 500	-1 500
Sociala kostnader	-27 928	-25 878
Summa personalkostnader	-139 428	-126 878

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-215 160	-215 160
Avskrivning Markanläggningar	-2 663	-45 136
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 289 297	-1 289 297
Avskrivning Installationer	-92 808	-92 808
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 599 929	-1 642 402

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntetäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	1 710
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	1 710



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	392 522	291 844
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	81	300
Övriga ränteintäkter	608	977
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	393 211	293 121

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-480 151	-448 274
Övriga räntekostnader	-14	-26
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-480 165	-448 300



Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	12 300 000	12 300 000
Mark	5 837 200	5 837 200
Tillkommande utgifter	53 566 645	53 566 645
Markanläggning	1 312 739	1 312 739
	73 016 584	73 016 584
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	73 016 584	73 016 584

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-7 051 644	-6 836 484
Tillkommande utgifter	-25 050 464	-23 761 167
Markanläggningar	-1 299 431	-1 254 295
	-33 401 539	-31 851 946
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-215 160	-215 160
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-1 289 297	-1 289 297
Årets avskrivning markanläggningar	-2 663	-45 136
	-1 507 120	-1 549 593
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-34 908 659	-33 401 539
Restvärde enligt plan vid årets slut	38 107 926	39 615 045

Varav

Byggnader	5 033 196	5 248 356
Mark	5 837 200	5 837 200
Tillkommande utgifter	27 226 884	28 516 181
Markanläggningar	10 646	13 308

Taxeringsvärden

Bostäder	124 000 000	124 000 000
Lokaler	1 312 000	1 312 000
Totalt taxeringsvärde	125 312 000	125 312 000
<i>varav byggnader</i>	<i>92 706 000</i>	<i>92 706 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>32 606 000</i>	<i>32 606 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	27 056	148 005
Installationer	928 083	928 083
	955 139	1 076 088
Årets anskaffningar		
Installationer	0	0
	0	0
Utrangeringar		
Inventarier och verktyg	0	-120 949
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	-120 949
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	955 139	955 139
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-27 056	-148 005
Installationer	-108 276	-15 468
	-135 332	-163 473
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering inventarier och verktyg - gjord avskrivning	0	120 949
	0	120 949
Årets avskrivningar		
Installationer	-92 808	-92 808
	-92 808	-92 808
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-27 056	-27 056
Installationer	-201 085	-108 276
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-228 141	-135 332
Restvärde enligt plan vid årets slut	726 999	819 807
Varav		
Installationer	726 999	819 807

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar	85 500	85 500
Summa andra långfristiga fordringar	85 500	85 500



Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	21 851	11 556
Kundfordringar	0	12 626
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	21 851	24 182

Not 15 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	53 927	52 691
Summa övriga fordringar	53 927	52 691

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	200 148	178 703
Förutbetalt förvaltningsarvode	95 780	91 904
Förutbetald kabel-tv-avgift	117 682	25 652
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	4 187
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	413 610	300 446

Not 17 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	70	70
Bankmedel	12 742 138	12 349 616
Transaktionskonto	2 334 664	866 822
Summa kassa och bank	15 076 872	13 216 508



Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	36 439 845	37 441 902
Nästa års omförhandlingar av lånfristiga skulder till kreditinstitut	-17 233 717	-15 708 511
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-491 676	-987 276
Långfristig skuld vid årets slut	18 714 452	20 746 115

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,37%	2025-03-01	5 178 647,00	0,00	128 660,00	5 049 987,00
STADSHYPOTEK	3,44%	2025-03-30	2 246 632,00	0,00	73 905,00	2 172 727,00
STADSHYPOTEK	2,86%	2025-10-30	1 993 819,00	0,00	45 316,00	1 948 503,00
STADSHYPOTEK	2,72%	2025-12-01	8 325 000,00	0,00	262 500,00	8 062 500,00
STADSHYPOTEK	1,58%	2026-03-01	4 937 804,00	0,00	122 676,00	4 815 128,00
STADSHYPOTEK	2,74%	2026-10-30	3 600 000,00	0,00	90 000,00	3 510 000,00
SBAB	1,09%	2027-11-15	11 160 000,00	0,00	279 000,00	10 881 000,00
Summa			37 441 902,00	0,00	1 002 057,00	36 439 845,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen villkorsändra 4 lån och denna summa på 17 233 717 kr räknas därför som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden så ska 491 676 kr amorteras varav den summan också betraktas som en kortfristig skuld. Resterande långfristig skuld är 18 714 452 kr.

Not 19 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	198 354	699 584
Ej reskontraförda leverantörsskulder	60 906	162 224
Summa leverantörsskulder	259 260	861 807

Not 20 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	32 780	47 263
Summa skatteskulder	32 780	47 263



Not 21 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	118 347	118 347
Skuld sociala avgifter och skatter	50 255	1 351
Clearing	-28	135
Summa övriga skulder	168 574	119 833

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	17 806
Upplupna räntekostnader	61 705	31 775
Upplupna driftskostnader	0	3 245
Upplupna elkostnader	41 344	53 999
Upplupna värmekostnader	144 481	138 778
Upplupna styrelsearvoden	0	75 300
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	3 800
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-2 138	1 255
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	547 360	754 949
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	792 751	1 080 906

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	54 495 000	54 495 000



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Mikael Malmros

Anna Ekergren

Lars Olof Cansund

Sabira Nisic

Ronny Götberg

Johan Hult

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2025

Franz Lindström, aukt. revisor Ernst & Young AB

Susanne Eriksson, förtroendevald revisor





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Kalmarhus 20 org.nr 732400-3305

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Kalmarhus 20 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.

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, förfälskning, 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 20 för år 2024-01-01 – 2024-12-31 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

Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Susanne Eriksson
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtynad 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	4 486 674	5 469 322
Övriga externa kostnader	1 679 693	1 869 682
Personalkostnader	139 428	126 878
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 599 929	1 642 402
Finansiella poster	86 953	153 468
Summa kostnader	7 992 676	9 261 752



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2024	2023
Fastighetsskötsel extra	0	18 203
Utemiljö extra	27 947	0
Rabatt/återbäring från RB	-1 500	-13 800
Systematiskt brandskyddsarbete	8 714	8 529
Serviceavtal	0	93 368
Städ extra	7 250	0
Obligatoriska besiktningsskostnader	47 281	0
Bevakningskostnader	0	1 781
Övriga utgifter för köpta tjänster	2 478	0
Snö- och halkbekämpning	65 130	17 682
Rep bostäder utg för köpta tj	5 485	17 259
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	44 285	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	12 994	48 585
Rep installationer utg för köpta tj	2 938	6 488
Rep install utg för köpta tj Värme	4 527	0
Rep install utg för köpta tj El	48 542	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	3 430	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	1 563	0
Rep markytor utg för köpta tj	17 187	0
Försäkringsskador	176 110	557 077
UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering	99 958	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	357 475	657 051
UH huskropp utg för köpta tj Balkonger	0	54 869
UH Markytor utg för köpta tj	0	699 653
UH Garage o P-plats utg för köpta tj	112 500	0
UH Garage utg för köpta tj	0	69 375
Fastighetsel	537 179	535 752
Uppvärmning	1 206 378	1 179 741
Vatten	586 308	544 258
Avfallshantering	215 932	239 334
Extra sophämtning	5 000	12 791
Fastighetsförsäkring	178 703	148 920
Ersättningar till hyresgäster	250	0
Samfällighetsavgifter	5 815	51 097
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	373 299	97 648
Övriga fastighetskostnader	2 689	0
Fastighetsskatt	291 850	284 839
Förbrukningsinventarier	11 161	41 062
Förbrukningsmaterial	27 815	97 759
Summa driftkostnader	4 486 674	5 469 322



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2024-12-31	2023-12-31
BOA	10 831 kr/kvm	10 831 kr/kvm
Belopp i kr	2024	2023
Avfallshantering	20	22
Bevakningskostnader	0	0
Bevakningskostnader jour	0	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	34	9
Ersättningar till hyresgäster	0	0
Extra sophämtning	0	1
Fastighetsel	50	49
Fastighetsförsäkring	16	14
Fastighetsskatt	27	26
Fastighetsskötsel extra	0	2
Förbrukningsinventarier	1	4
Förbrukningsmaterial	3	9
Försäkringsskador	16	51
Obligatoriska besiktningskostnader	4	0
Rabatt/återbäring från RB	0	-1
Rep bostäder utg för köpta tj	1	2
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	1	4
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	4	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	0
Rep install utg för köpta tj El	4	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	0	0
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	0
Rep install utg för köpta tj Värme	0	0
Rep installationer utg för köpta tj	0	1
Rep markytor utg för köpta tj	2	0
Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen	0	0
Samfällighetsavgifter	1	5
Serviceavtal	0	9
Snö- och halkbekämpning	6	2
Städ extra	1	0
Systematiskt brandskyddsarbete	1	1
UH Garage o P-plats utg för köpta tj	10	0
UH Garage utg för köpta tj	0	6
UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering	9	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 Balkonger	0	5
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	33	61
UH installationer utg för köpta tj	0	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	0
UH installationer utg för köpta tj Värme	0	0
UH Markytor utg för köpta tj	0	65
Uppvärmning	111	109
Utemiljö extra	3	0
Vatten	54	50
Övriga fastighetskostnader	0	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	0
Summa driftkostnader	414,24	504,97

RBF Kalmarhus nr 20

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Kalmarhus nr 20 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



Verification

Transaction 09222115557543441620

Document

Årsredovisning Uppdaterad

Main document

36 pages

Initiated on 2025-04-04 14:44:01 CEST (+0200) by Robin Nicklasson (RN)

Finalised on 2025-04-27 11:56:25 CEST (+0200)

Initiator

Robin Nicklasson (RN)

Riksbyggen

robin.x.nicklasson@riksbyggen.se

Signatories

Mikael Malmros (MM)

BRF Kalmarhus 20

mikaelmalmros@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "KURT PER MIKAEL MALMROS"

Signed 2025-04-06 10:49:16 CEST (+0200)

Anna Ekergren (AE)

BRF Kalmarhus 20

anna.ekergren@icloud.com



The name returned by Swedish BankID was "ANNA HELENE BIRGITTA EKERGREN"

Signed 2025-04-05 08:54:27 CEST (+0200)

Lars Cansund (LC)

BRF Kalmarhus 20

lars.cansund@outlook.com



The name returned by Swedish BankID was "LARS OLOF CANSUND"

Signed 2025-04-04 15:09:54 CEST (+0200)

Ronny Götberg (RG)

BRF Kalmarhus 20

ronny-gothberg@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "HANS RONNY GÖTBERG"

Signed 2025-04-22 12:13:16 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557543441620

Sabira Nisic (SN)
BRF Kalmarhus 20
sabira.nisic@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Sabira Nisic"
Signed 2025-04-22 11:38:26 CEST (+0200)

Johan Hult (JH)
BRF Kalmarhus 20
johan.hult@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "JOHAN HULT"
Signed 2025-04-09 14:10:53 CEST (+0200)

Susanne Eriksson (SE)
BRF Kalmarhus 20
susanneeriksson2009@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "SUSANNE ERIKSSON"
Signed 2025-04-23 11:55:38 CEST (+0200)

Franz Lindström (FL)
EY
franz.lindstrom@se.ey.com



The name returned by Swedish BankID was "Franz Robert Nicholaus Lindström"
Signed 2025-04-27 11:56:25 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

