

Årsredovisning

2023-09-01 – 2024-08-31

RBF Kalmarhus nr 21
Org nr: 7324003651



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Kalmarhus nr 21 får
härmed upprätta årsredovisning för
räenskapsåret
2023-09-01 till 2024-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Årets resultat visar ett överskott med 1331 tkr innan avsättning gjorts till föreningens underhållsfond och innan ianspråktagande av underhållsfondens medel skett. Resultatet efter fondförändringen ger ett underskott på 337 tkr. Årets resultat är bättre än föregående år, vilket främst beror på lägre driftkostnader. Räntekostnaderna har minskat tack vare omsatta lån till bättre ränta samt löpande amortering.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 57% till 67%

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 567% till 339%.

I resultatet ingår avskrivningar med 698 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 029 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Täljstenen 3-7 i Kalmar Kommun. På fastigheten finns 5 byggnader med 108 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1978. Fastighetens adress är Norrlidsvägen 54-82 i Kalmar.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 r.k.v	18
2 r.o.k	36
3 r.o.k	36
4 r.o.k	18

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Garage	34
P-platser	100
Förråd	94

Total tomtarea 18 715 m²

Total bostadsarea 7 596 m²

Total lokalarea 832 m²

Årets taxeringsvärde 83 472 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 83 472 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Energi	Riksbyggen
El, Fjärrvärme	Kalmar Energi
Kabel-TV	Tele 2

Föreningen är delaktig i samfälligheten Täljstenens Samfällighetsförening tillsammans med BRF Kalmarhus nr 20 och BRF Kalmarhus nr 22. Föreningens andel är 33 %. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar avloppsledningar som försörjer samtliga 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 100 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i april 2024 och visar på ett underhållsbehov på 59 952 tkr för de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 1 998 tkr (237 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 668 tkr (198 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Inglasning av balkonger	1996	
Renovering yttertak	2006	
Fönsterbyte	2009	
Trapphusrenovering	2013-2014	
Byte av avstängningsventiler	2015	
Tvättstugeutrustning	2015-2016	
Låssystem	2016	
Huskropp utvändigt	2016	
Ombyggnation förskolelokal till 3 lägenheter	2020	
Byte takplåt	2018-2021	
Markytor	2022	
Hetvatten spolning, byte pumpar pumpgropar	2022	

Planerat underhåll

	År	Kommentar
Ytor av sten, tegel, btg-plattor, asfalt	2026	Ej beslutat
Gemensamma utrymmen	2028	Ej beslutat

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tommy Frejd	Ordförande	2025
Patrik Winberg	Sekreterare	2026
Nils Jonasson	Vice ordförande	2025
Bashkim Jusufi	Ledamot	2026
Stefan Johansson	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gunilla Nilsson	Suppleant	2025
Jashar Gashi	Suppleant	2025
Jawad Ahmadzada	Suppleant	2026
Helena Mirehag	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Franz Lindström	Auktoriserad revisor	2025
Anneli Karlsson	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 130 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 130 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-09-01 då den höjdes med 5,5%

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2 % från och med 2024-10-01.

Årsavgiften för 2023/2024 uppgick i genomsnitt till 808 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte avgifter för bredband, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

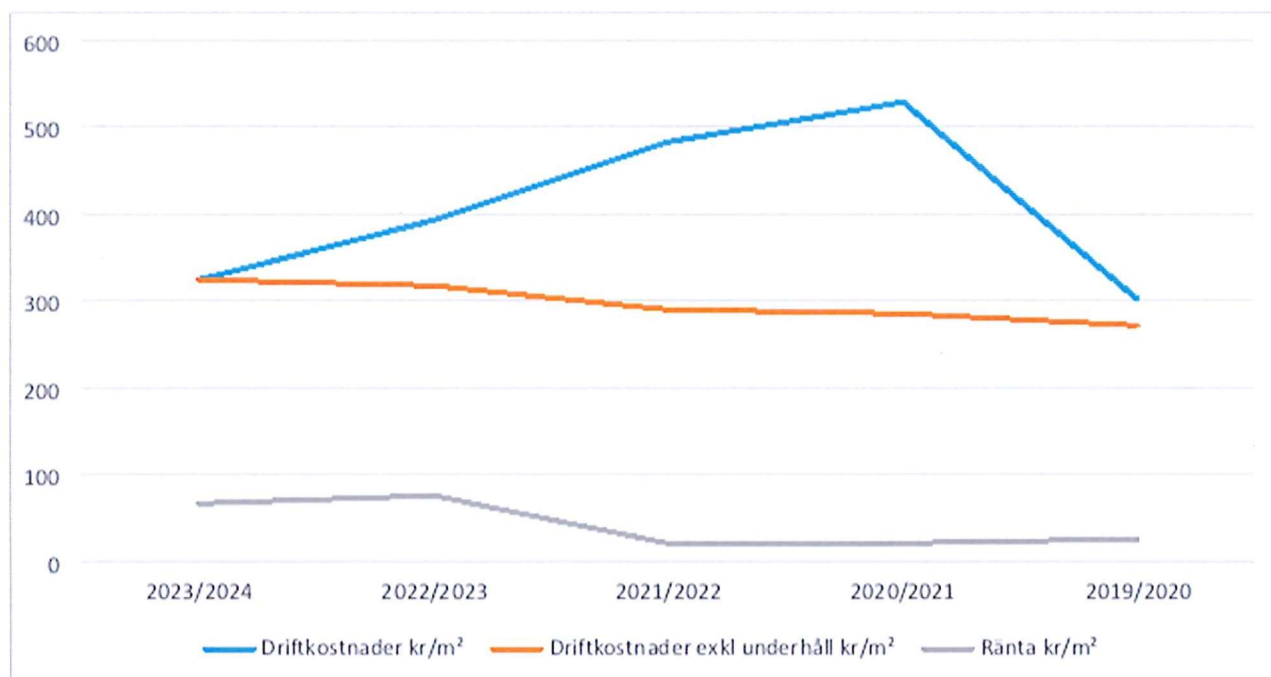
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	6 198	5 875	5 667	5 523	5 767
Resultat efter finansiella poster*	1 331	576	-84	-643	1 503
Årets resultat	1 331	576	-84	-643	1 503
Resultat exkl avskrivningar	2 029	1 273	614	55	2 201
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	361	-27	-686	-1 100	871
Balansomslutning	30 093	32 506	38 779	39 069	36 932
Soliditet %*	61	53	43	43	37
Likviditet exklusive låneomförhandling kommande verksamhetsår %	339	567	562	679	504
Likviditet inklusive låneomförhandling kommande verksamhetsår %	67	57	87	67	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	92	93	93	87
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	798	735	709	689	708
Driftkostnader kr/kvm	305	369	453	497	359
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	305	297	273	267	271
Energikostnad kr/kvm*	191	200	187	174	171
Underhållsfond kr/kvm	1 693	1 495	1 414	1 423	1 477
Sparande kr/kvm*	240	238	269	252	307
Ränta kr/kvm	62	70	18	19	24
Skuldsättning kr/kvm*	1 222	1 768	2 595	2 684	2 774
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 356	1 768	2 595	2 684	2 774
Räntekänslighet %*	1,7	2,5	3,9	4,1	4,3

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	759 972	3 584 896	0	12 605 576	-400 594	575 558
Disposition enl. årsstämmobeslut					575 558	-575 558
Reservering underhållsfond				1 668 000	-1 668 000	
Årets resultat						1 331 178
Vid årets slut	759 972	3 584 896	0	14 273 576	-1 493 036	1 331 178

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	174 964
Årets resultat	1 331 178
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 668 000
Summa	-161 858

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 161 858**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 198 083	5 874 757
Övriga rörelseintäkter	Not 3	190 247	140 834
Summa rörelseintäkter		6 388 330	6 015 591
Rörelsekostnader			
Driftskostnader & övriga externa kostnader	Not 4,5	-3 804 718	-4 245 854
Personalkostnader	Not 6	-134 638	-126 426
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-697 906	-697 906
Summa rörelsekostnader		-4 637 262	-5 070 187
Rörelseresultat		1 751 068	945 404
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	3 240
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	99 506	220 884
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-519 396	-593 970
Summa finansiella poster		-419 890	-369 846
Resultat efter finansiella poster		1 331 178	575 558
Årets resultat		1 331 178	575 558

Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	23 860 665	24 558 572
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		23 860 665	24 558 572
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	162 000	162 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		162 000	162 000
Summa anläggningstillgångar		24 022 665	24 720 572
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 14	12 984	12 551
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	209 993	332 118
Summa kortfristiga fordringar		222 977	344 669
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	5 848 106	7 443 830
Summa kassa och bank		5 848 106	7 443 830
Summa omsättningstillgångar		6 071 083	7 788 499
Summa tillgångar		30 093 748	32 509 071

Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 344 868	4 344 868
Fond för yttre underhåll		14 273 576	12 605 576
Summa bundet eget kapital		18 618 444	16 950 444
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 493 036	-400 594
Årets resultat		1 331 178	575 558
Summa fritt eget kapital		-161 858	174 964
Summa eget kapital		18 456 585	17 125 407
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	2 562 107	1 056 841
Summa långfristiga skulder		2 562 107	1 056 841
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	7 741 685	12 952 316
Leverantörsskulder	Not 18	63 105	60 915
Skatteskulder	Not 19	14 417	10 489
Övriga skulder	Not 20	454 533	437 456
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	801 316	865 646
Summa kortfristiga skulder		9 075 056	14 326 822
Summa eget kapital och skulder		30 093 748	32 509 071

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 751 068	945 404
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	697 906	697 906
	2 448 974	1 643 310
Erhållen ränta	170 500	130 328
Erlagd ränta	-533 052	-538 752
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 086 422	1 234 886
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	58 334	-85 732
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-35 115	-347 395
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 109 641	801 759
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-3 705 365	-6 550 686
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 705 365	-6 550 686
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-1 595 724	-5 748 927
Likvida medel vid årets början	7 443 830	13 192 757
Likvida medel vid årets slut	5 848 106	7 443 830
Kassa och Bank BR	5 848 106	7 443 830

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	54
Standardförbättringar	Linjär	50
Markanläggningar	Linjär	33

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Årsavgifter, bostäder	5 912 604	5 586 324
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-63 701	-63 701
Hyror, lokaler	128 796	128 796
Hyror, garage	114 000	114 000
Hyror, p-platser	142 500	144 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-31 616	-29 216
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 000	-3 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 500	-2 446
Summa nettoomsättning	6 198 083	5 874 757

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Kabel-tv-avgifter	152 460	0
Övriga avgifter	0	700
Övriga ersättningar	36 357	65 341
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-10	-5
Erhållna statliga bidrag	0	73 358
Övriga rörelseintäkter	1 440	1 440
Summa övriga rörelseintäkter	190 247	140 834

Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll	0	-612 334
Reparationer	-100 301	-324 465
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-192 260	-188 332
Samfällighetsavgifter	-46 894	0
Försäkringspremier	-118 367	-100 711
Kabel- och digital-TV	-248 167	-60 299
Återbäring från Riksbyggen	1 100	9 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 536	-5 826
Serviceavtal	-12 729	-11 822
Snö- och halkbekämpning	-34 941	-28 233
Ersättningar till hyresgäster	-395	0
Drift och förbrukning, övrigt	-7 153	0
Förbrukningsinventarier	-6 802	-5 801
Vatten	-450 164	-404 783
Fastighetsel	-319 371	-282 481
Uppvärmning	-841 165	-901 136
Sophantering och återvinning	-185 012	-188 921
Förvaltningsarvode drift	-3 891	-8 230
Summa driftskostnader	-2 572 049	-3 113 674

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Förvaltningsarvode administration	-1 111 732	-1 060 912
IT-kostnader	-6 040	-4 426
Arvode, yrkesrevisorer	-18 688	-16 813
Övriga förvaltningskostnader	-56 009	-4 991
Kreditupplysningar	-4 151	-251
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 836	-13 535
Representation	-885	0
Kontorsmateriel	-9 129	-8 938
Telefon och porto	-5 049	-12 648
Medlems- och föreningsavgifter	-4 725	-4 725
Bankkostnader	-5 229	-4 943
Övriga externa kostnader	-197	0
Summa övriga externa kostnader	-1 232 669	-1 132 180

Not 6 Personalkostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Styrelsearvoden	-42 000	-38 250
Sammanträdesarvoden	-42 700	-39 300
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-25 996	-25 996
Sociala kostnader	-23 942	-22 880
Summa personalkostnader	-134 638	-126 426

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

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Avskrivning Byggnader	-351 676	-351 676
Avskrivning Markanläggningar	-78 300	-78 300
Avskrivningar tillkommande utgifter	-267 930	-267 930
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-697 906	-697 906

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	3 240
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	3 240

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	10 599
Ränteintäkter från likviditetsplacering	98 506	209 815
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	567	154
Övriga ränteintäkter	433	316
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	99 506	220 884

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-518 349	-593 763
Övriga räntekostnader	-1 046	-208
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-519 396	-593 970

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Byggnader	18 973 942	18 973 942
Mark	6 561 010	6 561 010
Tillkommande utgifter	12 604 527	12 604 527
Markanläggning	2 610 008	2 610 008
	40 749 487	40 749 487
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	40 749 487	40 749 487

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-9 062 144	-8 710 467
Tillkommande utgifter	-5 327 870	-5 059 942
Markanläggningar	-1 800 901	-1 722 600
	-16 190 915	-15 493 009

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-351 676	-351 676
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-267 930	-267 930
Årets avskrivning markanläggningar	-78 300	-78 300
	-697 906	-697 906

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

Restvärde enligt plan vid årets slut	23 860 665	24 558 563
---	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	9 560 122	9 911 800
Mark	6 561 010	6 561 010
Tillkommande utgifter	7 008 727	7 276 656
Markanläggningar	730 806	809 107

Taxeringsvärden

Bostäder	81 800 000	81 800 000
Lokaler	1 672 000	1 672 000

Totalt taxeringsvärde	83 472 000	83 472 000
<i>varav byggnader</i>	<i>60 933 000</i>	<i>60 933 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>22 539 000</i>	<i>22 539 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	258 509	258 509
	258 509	258 509
Utrangeringar		
Inventarier och verktyg	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	258 509	258 509
Accumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-258 509	-258 509
	-258 509	-258 509
Accumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-258 509	-258 509
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-258 509	-258 509
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Andra långfristiga fordringar	162 000	162 000
Summa andra långfristiga fordringar	162 000	162 000

Not 14 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	12 984	12 551
Summa övriga fordringar	12 984	12 551

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	57 536	128 530
Förutbetalda försäkringspremier	41 777	34 814
Förutbetalt förvaltningsarvode	93 941	90 051
Förutbetald kabel-tv-avgift	16 740	5 366
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	73 358
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	209 993	332 118

Not 16 Kassa och bank

	2024-08-31	2023-08-31
Handkassa	685	685
Bankmedel	2 902 652	6 097 640
Transaktionskonto	2 944 769	1 345 505
Summa kassa och bank	5 848 106	7 443 830

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	10 303 792	14 009 157
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-459 844	-640 604
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-7 281 841	-12 311 712
Långfristig skuld vid årets slut	2 562 107	1 056 841

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB		2023-09-28	2 589 900,00	-2 573 710,00	16 190,00	0,00
SBAB	4,84%	2023-10-19	1 830 110,00	0,00	1 830 110,00	0,00
SBAB	4,72%	2023-11-14	1 415 411,00	0,00	1 415 411,00	0,00
SBAB	4,72%	2025-07-14	1 089 641,00	0,00	32 800,00	1 056 841,00
SBAB	4,07%	2025-08-28	1 249 100,00	0,00	31 200,00	1 217 900,00
SEB	4,84%	2024-09-28	1 874 000,00	0,00	218 000,00	1 656 000,00
SBAB	4,07%	2025-08-28	1 260 400,00	0,00	43 840,00	1 216 560,00
SEB	4,20%	2024-12-20	0,00	2 573 710,00	48 570,00	2 525 140,00
SEB	4,72%	2025-09-28	2 700 595,00	0,00	69 244,00	2 631 351,00
Summa			14 009 157,00	0,00	3 705 365,00	10 303 792,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 459 844 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 5 lån om 7 281 841 som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Not 18 Leverantörsskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Leverantörsskulder	63 105	0
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	60 915
Summa leverantörsskulder	63 105	60 915

Not 19 Skatteskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Skatteskulder	14 417	10 489
Summa skatteskulder	14 417	10 489

Not 20 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	442 370	432 936
Skuld sociala avgifter och skatter	1 292	1 285
Avgifts-och hyresskulder	10 871	3 235
Summa övriga skulder	454 533	437 456

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna sociala avgifter	16 641	14 925
Upplupna räntekostnader	82 961	96 618
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	83 062
Upplupna elkostnader	13 163	16 241
Upplupna vattenavgifter	38 414	32 368
Upplupna värmekostnader	49 366	45 940
Upplupna styrelsearvoden	84 700	77 550
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	516 070	498 942
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	801 316	865 646

Not Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckningar	24 039 031	24 039 031

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

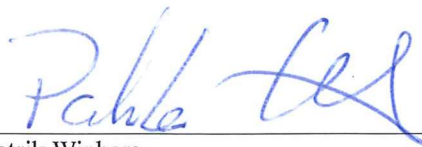
Styrelsens underskrifter

Kalmar 2024-12-11

Ort och datum



Tommy Frejd



Patrik Winberg



Nils Jonasson

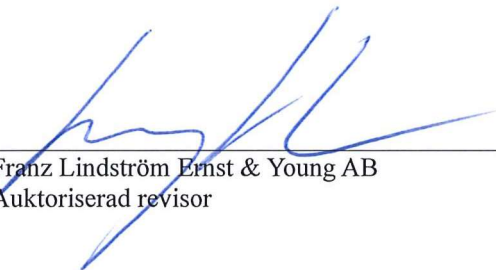


Bashkim Jusufi



Stefan Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 januari 2025



Franz Lindström Ernst & Young AB
Auktoriserad revisor



Annelie Karlsson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Kalmarhus nr 21 org.nr 732400-3651

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Riksbyggen Bostadsrättsförening Kalmarhus nr 21 för år 2023-09-01 – 2024-08-31.

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorens 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Kalmarhus nr 21 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god 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 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 tryggt 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 16 januari 2025

Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Annelie Karlsson
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, 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 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 planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

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

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2024-08-31	2023-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 572 049	3 113 674
Övriga externa kostnader	1 232 669	1 132 180
Personalkostnader	134 638	126 426
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	697 906	697 906
Finansiella poster	419 890	369 846
Summa kostnader	5 057 152	5 440 033

Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2023	2022
Fastighetsskötsel extra	3 891	4 667
Rabatt/återbäring från RB	-1 100	-9 700
Systematiskt brandskyddsarbete	5 536	5 826
Serviceavtal	12 729	11 822
Snö- och halkbekämpning	34 941	28 233
Rep bostäder utg för köpta tj	3 798	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	25 762	9 316
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	15 958	14 613
Rep installationer utg för köpta tj	8 551	15 768
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	26 773	84 714
Rep install utg för köpta tj Värme	0	10 344
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	1 163
Rep install utg för köpta tj El	1 750	1 038
Rep install utg för köpta tj Låssystem	2 016	924
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	4 706	4 425
Rep markytor utg för köpta tj	4 855	0
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	1 563	10 385
Övriga Reparationer	4 569	0
Försäkringsskador	0	171 777
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	293 834
UH Markytor utg för köpta tj	0	318 500
Fastighetsel	319 371	282 481
Uppvärmning	841 165	901 136
Vatten	450 164	404 783
Sophämtning	185 012	188 921
Fastighetsförsäkring	118 367	100 711
Ersättningar till hyresgäster	395	0
Samfällighetsavgifter	46 894	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	248 167	60 299
Extradebiteringar teknisk förvaltning	0	3 563
Övriga fastighetskostnader	7 153	0
Fastighetsskatt	192 260	188 332
Förbrukningsmaterial	6 802	5 801
Summa driftkostnader	2 572 049	3 113 674

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2024-08-31	2023-08-31
BOA	7 322 kr/kvm	7 322 kr/kvm
Belopp i kr	2023	2022
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	34	8
Ersättningar till hyresgäster	0	0
Extra sophämtning	0	0
Extradebiteringar teknisk förvaltning	0	0
Fastighetsel	44	39
Fastighetsförsäkring	16	14
Fastighetsskatt	26	26
Fastighetsskötsel extra	1	1
Förbrukningsinventarier	0	0
Förbrukningsmaterial	1	1
Försäkringsskador	0	23
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	0
Obligatoriska besiktningsskostnader	0	0
Rabatt/återbäring från RB	0	-1
Rep bostäder utg för köpta tj	1	0
Rep bostäder utg för köpta tj Golv	0	0
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	0	1
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	2	2
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	4	1
Rep huskropp utg för köpta tj	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	1	1
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 Tak	0	0
Rep install utg för köpta tj El	0	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	4	12
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	0
Rep install utg för köpta tj Värme	0	1
Rep installationer utg för köpta tj	1	2
Rep markytor utg för köpta tj	1	0
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	0	0
Rep utgift mtrl inköp markytor	0	0
Samfällighetsavgifter	6	0
Serviceavtal	2	2
Snö- och halkbekämpning	5	4
Sophämtning	25	26
Systematiskt brandskyddsarbete	1	1
UH bostäder utg för köpta tj	0	0
UH gem utrym utg för köpta tj Golv	0	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	40
UH installationer utg för köpta tj Värme	0	0
UH Markytor utg för köpta tj	0	43
UH Parkering utg för köpta tj	0	0
Uppvärmning	115	123
Vatten	61	55
Övriga fastighetskostnader	1	0
Övriga Reparationer	1	0
Summa driftkostnader	351,28	425,25

RBF Kalmarhus nr 21

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Kalmarhus nr 21 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

