

Årsredovisning

2023-09-01 – 2024-08-31

RBF Kalmarhus nr 9
Org nr: 732400-2083



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Kalmarhus nr 9 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
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.

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. mindre underhållskostnader och reparationer. Kostnader för el och vatten har ökat jämfört med föregående år. Räntekostnader har minskat till följd av amortering. Föreningen har under verksamhetsåret fått in 100tkr i intäkt från sparkontot på SBAB.

Likviditen har under året förändrats från 342% till 115%. Föreningen har ett lån som kommer att villkorsändras under kommande verksamhetsår och det klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive det kortfristiga lånet (men inklusive årets amortering) förändrades från 342% till 416%.

I resultatet ingår avskrivningar med 287 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 198 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten kv Violen 1 i Kalmar Kommun. På fastigheten finns 8 byggnader med 90 lägenheter och 1 butikslokal, samtliga är bostadsrätter. Byggnaderna är uppförda 1953. Fastighetens adress är Gethes väg 2, 4 och 6, Sjöbrings väg 3, 5, 7 och 9 samt Falkenbergsvägen 27.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kokvrå	18
1 rum och kök	6
2 rum och kök	48
3 rum och kök	12
4 rum och kök	6
Summa	90

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	12
Antal garage	8
Antal p-platser	53

Total tomtarea	13 265 m ²
Total bostadsarea	4 647 m ²
Total lokalaria	106 m ²

Årets taxeringsvärde	60 472 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	60 472 000 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. Der här året har inte någon utdelning och återbäring erhållits.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning (jour, trygghetsjour, vicevärd)
Riksbyggen	Fastighetsskötsel
Riksbyggen	Brandskydd
Schneider Electric Buildning Sweden AB	Styr- och reglerutrustning
Telenor	Bredband, Kabel-TV
Kalmar Energi	Fjärrvärme, el
Kretslopp Sydost	Renhållning
Folksam	Fastighetsförsäkring

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 221 tkr och planerat underhåll för 48 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan är ett av styrelsens viktigaste verktyg för att bedöma när underhåll av fastighetens (vårt kvarter med 8 hus) olika delar ska göras, vilka ytor/antal/mängder som berörs samt ungefärlig kostnad. Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i april 2024 och visar på ett underhållsbehov på 17 490 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 749 kr (368 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 823 tkr (384 kr/m²).

Lagstadgad energideklaration upprättades 2019. Under verksamhetsåret gjordes även OVK- besiktning (*obligatorisk ventilationskontroll*)

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	90-talet	
Elrenovering i samtliga bostadsrätter	2012	
Takrenovering	2013	
Ventilationsförbättring	2015-2017	Radonmätning gjordes under samma period.
Fasadtvätt	2020	
Fönsterbyte	2023	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte staket mm vid pizzerian & målning parkbänkar	47 884

Planerat underhåll	År	Kommentar
Relining	2025	Beslutat
Dränering	2025	Ej beslutat

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ebba Gustafsson	Ordförande	2025
Kati Sandbacka	Sekreterare	2025
Alma Martinsson	Vice ordförande	2026
Pär Jonasson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kristina Kvamme	Suppleant	2025
Lena Robertson	Suppleant	2025
Mjellma Neziri	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst&Young, Franz Lindström	Auktoriserad revisor	2025
Marianne Slattegård	Föreningsvald 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 122 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 123 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 7% från och med 2024-12-01.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-09-01 då den höjdes med 10%. Vidare beslutade styrelsen att från samma datum även höja avgiften för garage, förråd och lokaler med 30% samt parkeringsplatser med 50 kr/mån.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 847 kr/m²/år.

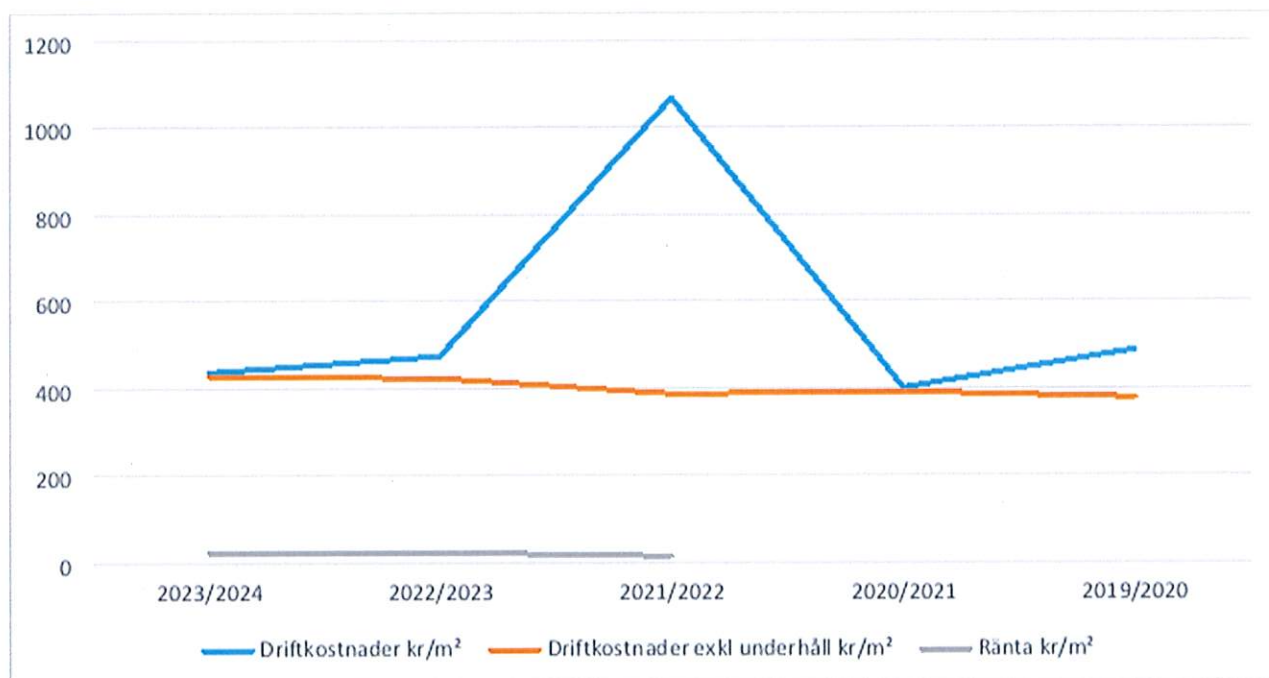
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	4 224	3 792	3 687	3 611	3 505
Rörelsens intäkter	4 262	3 831	3 714	3 687	3 562
Resultat efter finansiella poster*	911	348	-2 604	703	162
Årets resultat	911	348	-2 604	703	162
Resultat exkl avskrivningar	1 198	670	-2 832	930	390
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfonden	-625	-80	-3 127	180	-360
Balansomslutning	11 593	10 748	10 535	6 431	5 871
Årets kassaflöde	1 061	185	1 069	791	534
Soliditet %*	35	29	27	84	80
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar	416	342	320	253	153
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar	115	-	-	-	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	97	96	94	95
Avgifts- hyresbortfall %	1,9	2,1	2,2	2,2	2,3
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	847	769	747	732	712
Driftkostnader kr/kvm	437	474	1 067	399	484
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	427	422	385	389	374
Energikostnad kr/kvm*	266	260	254	247	233
Underhållsfond kr/kvm	1 052	678	573	1 097	949
Reservering till underhållsfond kr/kvm	384	158	158	158	158
Sparande kr/kvm*	262	193	182	206	192
Ränta kr/kvm	21	21	15	0	0
Skuldsättning kr/kvm*	1 356	1 384	1 413	0	29
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 356	1 384	1 413	0	0
Räntekänslighet %*	1,6	1,8	1,9	0	0

* 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	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	127 494	3 223 902	-532 839	348 447
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			348 447	-348 447
Reservering underhållsfond		1 823 000	-1 823 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-47 884	47 884	
Årets resultat				911 126
Vid årets slut	127 494	4 999 018	-1 959 508	911 126

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-184 392
Årets resultat	911 126
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 823 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	47 884
Summa	-1 048 382

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 048 382**

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	4 223 930	3 792 430
Övriga rörelseintäkter	Not 3	38 187	38 660
Summa rörelseintäkter		4 262 117	3 831 090
Rörelsekostnader			
Driftskostnader & övriga externa kostnader	Not 4,5	-2 957 657	-3 014 137
Personalkostnader	Not 6	-105 953	-98 620
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-286 572	-321 368
Summa rörelsekostnader		-3 350 182	-3 434 350
Rörelseresultat		911 935	396 740
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	2 800
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	101 276	51 736
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-102 085	-102 828
Summa finansiella poster		-809	-48 292
Resultat efter finansiella poster		911 126	348 447
Årets resultat		911 126	348 447

Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	6 330 114	6 586 205
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	95 319	125 801
Summa materiella anläggningstillgångar		6 425 433	6 712 006
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	140 000	140 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		140 000	140 000
Summa anläggningstillgångar		6 565 433	6 852 006
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	4 285	26
Övriga fordringar	Not 15	22 613	22 044
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	165 952	99 602
Summa kortfristiga fordringar		192 850	121 672
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	4 835 190	3 774 066
Summa kassa och bank		4 835 190	3 774 066
Summa omsättningstillgångar		5 028 041	3 895 739
Summa tillgångar		11 593 474	10 747 744

Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		127 494	127 494
Fond för yttre underhåll		4 999 018	3 223 902
Summa bundet eget kapital		5 126 512	3 351 396
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−1 959 508	−532 839
Årets resultat		911 126	348 447
Summa fritt eget kapital		−1 048 382	−184 392
Summa eget kapital		4 078 130	3 167 004
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	3 145 000	6 443 000
Summa långfristiga skulder		3 145 000	6 443 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	3 298 000	136 000
Leverantörsskulder	Not 19	49 940	57 360
Skatteskulder	Not 20	16 745	9 877
Övriga skulder	Not 21	517 889	519 439
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	487 770	415 063
Summa kortfristiga skulder		4 370 344	1 137 740
Summa eget kapital och skulder		11 593 474	10 747 744

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	911 935	396 740
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	286 572	321 368
	1 198 507	718 108
Erhållen ränta	101 276	54 536
Erlagd ränta	-102 085	-102 828
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 197 698	669 816
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-71 178	-74 400
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	70 604	501
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 197 124	595 917
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	-170 000
Investeringar i inventarier	0	-105 006
Investeringar i pågående byggnation	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-275 006
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-136 000	-136 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-136 000	-136 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 061 124	184 910
Likvida medel vid årets början	3 774 066	3 589 156
Likvida medel vid årets slut	4 835 190	3 774 066

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
	Linjär	50
Elrenovering	Linjär	50
Takrenovering	Linjär	40
Markanläggning, p-platser	Linjär	20
Markanläggning, yttre miljö	Linjär	20
Markanläggning, Gethes väg	Linjär	20
Installation fettavskiljare	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Årsavgifter, bostäder	3 937 152	3 570 643
Årsavgifter, lokaler	175 320	157 836
Avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-72 872	-72 872
Hyrer, lokaler	38 760	35 332
Hyrer, garage	55 488	44 772
Hyrer, p-platser	95 550	63 700
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 700	-1 680
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 468	-5 100
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-300	-201
Summa nettoomsättning	4 223 930	3 792 430

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Pantförskrivningsavgifter, överlåtelseavgifter & avgift andrahandsuthyrning	36 278	18 289
Öres- och kronutjämning	-11	-2
Påminnelseavgifter	1 920	20 373
Summa övriga rörelseintäkter	38 187	38 660

Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll	-47 884	-248 397
Reparationer	-220 961	-260 375
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-153 420	-146 552
Försäkringspremier	-52 281	-65 350
Kabel- och digital-TV	-41 214	-39 232
Återbäring från Riksbyggen	900	8 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 409	-1 757
Obligatoriska besiktningar - OVK	-40 338	0
Snö- och halkbekämpning	-47 612	-44 543
Statuskontroll	0	-4 775
Övrigt	0	-18 543
Förbrukningsinventarier	-3 530	-23 428
Vatten	-351 252	-276 642
Fastighetsel	-194 541	-190 783
Uppvärmning	-720 371	-770 452
Sophantering och återvinning	-157 751	-160 126
Förvaltningsarvode drift	-43 236	-10 953
Summa driftskostnader	-2 076 899	-2 253 607

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Förvaltningsarvode administration	-794 265	-704 935
Lokalkostnader	0	-1 200
IT-kostnader	-2 461	0
Arvode, yrkesrevisorer	-16 313	-14 438
Övriga förvaltningskostnader-- Stadgar, andrahand, Bolagsverket	-22 351	-7 118
Kreditupplysningar	-1 351	-395
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 702	-15 152
Representation	-6 488	-3 380
Kontorsmateriel	-7 313	-7 313
Medlems- och föreningsavgifter	-4 050	-4 050
Konsultarvoden	-4 750	0
Bankkostnader	-3 716	-2 551
Summa övriga externa kostnader	-880 758	-760 530

Not 6 Personalkostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Styrelsearvoden	-52 850	-40 000
Sammanträdesarvoden	-27 200	-32 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 000	-4 800
Övriga personalkostnader	0	-300
Sociala kostnader	-23 903	-20 720
Summa personalkostnader	-105 953	-98 620

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

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Avskrivning Markanläggningar	-79 249	-85 950
Avskrivning Anslutningsavgifter	-2 269	-2 269
Avskrivningar tillkommande utgifter	-174 572	-174 572
Avskrivning Maskiner och inventarier	-21 001	-49 097
Avskrivning Installationer	-9 480	-9 480
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-286 572	-321 368

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	2 800
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	2 800

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	1 973	11 715
Ränteintäkter från likviditetsplacering--SBAB	97 137	39 124
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 597	565
Övriga ränteintäkter	569	332
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	101 276	51 736

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-99 559	-101 631
Övriga räntekostnader	-2 526	-1 197
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-102 085	-102 828

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Byggnader	2 939 344	2 939 344
Mark	144 656	144 656
Standardförbättringar	9 520 289	6 107 789
Anslutningsavgifter	45 387	45 387
Markanläggning	1 718 999	1 718 999
	14 368 675	10 956 175
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	3 412 500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	14 368 675	14 368 675

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-2 939 344	-2 939 344
Anslutningsavgifter	-13 616	-11 346
Standardförbättringar	-3 438 511	-3 263 939
Markanläggningar	-1 391 000	-1 305 050
	-7 782 471	-7 519 679

Årets avskrivningar

Årets avskrivning anslutningsavgifter	-2 269	-2 269
Årets avskrivning standardförbättringar	-174 572	-174 572
Årets avskrivning markanläggningar	-79 249	-85 950
	-256 090	-262 791

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-8 038 561	-7 782 470
-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

6 330 114	6 586 205
------------------	------------------

Varav

Byggnader	6 185 458	6 441 549
Mark	144 656	144 656

Taxeringsvärden

Bostäder	59 800 000	59 800 000
Lokaler	672 000	672 000

Totalt taxeringsvärde	60 472 000	60 472 000
<i>varav byggnader</i>	<i>39 550 000</i>	<i>39 550 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>20 992 000</i>	<i>20 992 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Inventarier, maskiner och verktyg	708 258	603 252
Installationer	94 800	94 800
	803 058	698 052
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	105 006
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	803 058	803 058

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Inventarier, maskiner och verktyg	-620 378	-571 281
Installationer	-56 880	-47 400
	-677 258	-618 681

Årets avskrivningar

Inventarier, maskiner och verktyg	-21 001	-49 097
Installationer	-9 480	-9 480
	-30 481	-58 577

Akkumulerade avskrivningar

Inventarier, maskiner och verktyg	-641 379	-620 378
Installationer	-66 360	-56 880
	-707 739	-677 258

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

Restvärde enligt plan vid årets slut	95 319	125 801
---	---------------	----------------

Varav

Inventarier, maskiner och verktyg	66 879	87 881
Installationer	28 440	37 920

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-08-31	2023-08-31
280 kapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	140 000	140 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	140 000	140 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	4 285	26
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	4 285	26

Not 15 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	22 613	22 044
Summa övriga fordringar	22 613	22 044

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	69 306	32 259
Förutbetalda försäkringspremier	26 140	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	67 093	64 379
Förutbetald kabel-tv-avgift	3 413	2 964
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	165 952	99 602

Not 17 Kassa och bank

	2024-08-31	2023-08-31
Bankmedel	3 487 768	2 627 678
Transaktionskonto	1 347 422	1 146 389
Summa kassa och bank	4 835 190	3 774 066

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	6 443 000	6 579 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-136 000	-136 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 162 000	0
Långfristig skuld vid årets slut	3 145 000	6 443 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,57%	2025-01-30	3 298 000,00	0,00	68 000,00	3 230 000,00
STADSHYPOTEK	1,48%	2026-10-30	3 281 000,00	0,00	68 000,00	3 213 000,00
Summa			6 579 000,00	0,00	136 000,00	6 443 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 136 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har ett lån på 3 162 000 kr som löper ut under nästa räkenskapsår som har för avsikt att villkorsändra inte lösa. Detta lån redovisas som kortfristig skuld i bokslutet.

Not 19 Leverantörsskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Leverantörsskulder	49 940	54 354
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	3 006
Summa leverantörsskulder	49 940	57 360

Not 20 Skatteskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Skatteskulder	16 745	9 877
Summa skatteskulder	16 745	9 877

Not 21 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	518 090	497 359
Skuld sociala avgifter och skatter	-202	22 080
Summa övriga skulder	517 889	519 439

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna sociala avgifter	23 699	22 923
Upplupna elkostnader	12 477	15 019
Upplupna vattenavgifter	32 164	23 059
Upplupna värmekostnader	37 557	37 210
Upplupna styrelsearvoden	58 050	-22 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	224
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	323 824	338 628
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	487 770	415 063

Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckningar	6 800 000	6 800 000

Styrelsens underskrifter

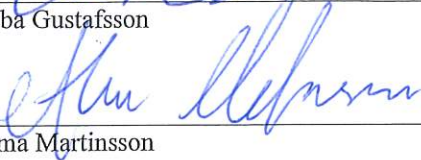
Kalmar den 9 januari 2025



Ebba Gustafsson



Kati Sandbacka

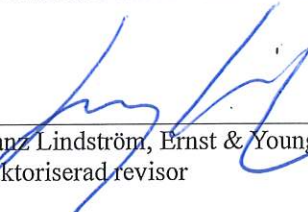


Alma Martinsson

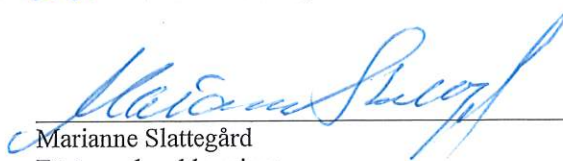


Pär Jonasson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9 januari 2025



Franz Lindström, Ernst & Young AB
Auktoriserad revisor



Marianne Slattegård
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Kalmarhus nr 9 org.nr 732400-2083

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Kalmarhus nr 9 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 resultat-räkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde 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 misstag.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt 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 misstag. 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens 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 föreningens 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 en förening 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen Brf Kalmarhus nr 9 för år 2023-09-01 – 2024-08-31 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 revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer 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 de auktoriserade revisorerna 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 de auktoriserade revisorernas 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 9 januari 2025

Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Marianne Slattegård
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehållas 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.

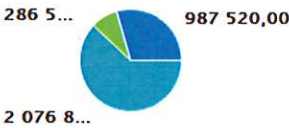
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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	2 076 899	2 253 607
Övriga externa kostnader	880 758	760 754
Personalkostnader	105 953	98 620
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	286 572	321 368
Finansiella poster	809	48 292
Summa kostnader	3 350 991	3 482 642



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

Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2023	2022
Fastighetsskötsel extra	35 736	1 453
Rabatt/återbäring från RB	-900	-8 300
Systematiskt brandskyddsarbete	3 409	1 757
Städ extra	7 500	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	40 338	0
Statuskontroll	0	4 775
Snö- och halkbekämpning	47 612	44 543
Rep bostäder utg för köpta tj	52 784	191 404
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	56 577	13 197
Rep gem utry utg för köpta tj Målning & Tapetsering	1 400	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	18 627	13 990
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	0	5 850
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	4 323
Rep install utg för köpta tj El	0	29 914
Rep install utg för köpta tj Låssystem	308	994
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	1 050	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	703
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	1 946	0
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	5 775	0
Försäkringsskador	82 493	0
UH bostäder utg för köpta tj Snickerier	41 189	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	27 772
UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering	6 695	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	50 625
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	0	170 000
Fastighetsel	194 541	190 783
Uppvärmning	720 371	770 452
Vatten	351 252	276 642
Sophämtning	157 751	160 126
Fastighetsförsäkring	52 281	65 350
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	41 214	39 232
Underhållsplanering	0	9 500
Övriga fastighetskostnader	0	18 543
Fastighetsskatt	153 420	146 552
Förbrukningsinventarier	0	10 962
Förbrukningsmaterial	3 530	12 466
Summa driftkostnader	2 076 899	2 253 607



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2024-08-31	2023-08-31
BOA	4 647 kr/kvm	4 647 kr/kvm
Belopp i kr	2023	2022
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	9	8
Ersättningar till hyresgäster	0	0
Fastighetsel	42	41
Fastighetsförsäkring	11	14
Fastighetsskatt	33	32
Fastighetsskötsel extra	8	0
Förbrukningsinventarier	0	2
Förbrukningsmaterial	1	3
Försäkringsskador	18	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	9	0
Obligatoriska besiktningkostnader	0	0
Rabatt/återbäring från RB	0	-2
Rep bostäder utg för köpta tj	11	41
Rep gem utry utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	4	3
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	12	3
Rep huskropp utg för köpta tj	0	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 huskropp utg för köpta tj Tak	0	0
Rep install utg för köpta tj El	0	6
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	0	1
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	1
Rep install utg för köpta tj Värme	0	0
Rep installationer utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	1	0
Rep och UH av installationer	0	0
Snö- och halkbekämpning	10	10
Sophämtning	34	34
Statuskontroll	0	1
Städ extra	2	0
Systematiskt brandskyddsarbete	1	0
UH bostäder utg för köpta tj Snickerier	9	0
UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering	1	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	6
UH huskropp utg för köpta tj	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	0	37
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	11
UH Markytor utg för köpta tj	0	0
Underhållsplanering	0	2
Uppvärmning	155	166
Vatten	76	60
Värmeservice	0	0
Övriga fastighetskostnader	0	4
Övriga kostnader för transportmedel	0	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	0
Summa driftkostnader	446,93	484,96

RBF Kalmarhus nr 9

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Kalmarhus nr 9 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

