

Årsredovisning

2024-09-01 – 2025-08-31

RB BRF Kalmarhus nr 14
Org nr: 7324002075





Innehållsförteckning

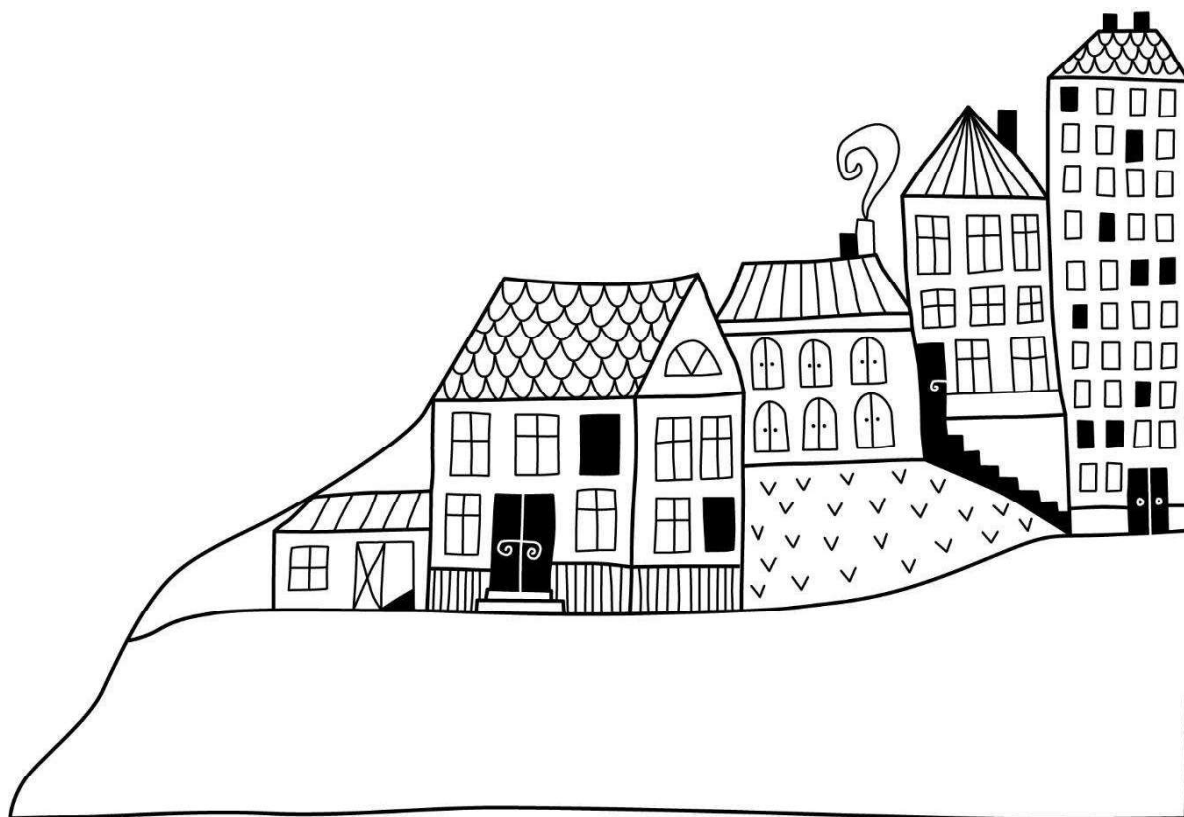
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Kalmarhus nr 14
får härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2024-09-01 till 2025-08-31

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 under räkenskapsåret antageit nya stadgar. Dessa registrerades 2024-11-14.

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Årets resultat visar ett överskott med 1 308 tkr innan avsättning gjorts till föreningens underhållsfond och innan ianspråkstagande av undershållsfond medel skett. Resultatet efter fondförändringen ger ett underskott på 1 283 tkr. Årets resultat har ökat något från föregående år.

Föreningen har under året haft ökade driftkostnader. Framförallt har föreningen haft ökade kostnader för reparationer, el, vatten, värme. Föreningen har även haft ökade kostnader för underhåll där den största posten gäller ett relining arbete. Detta kommer fortsätta även under nästa år räkenskapsår. Räntekostnaderna har ökat, p.g.a. omsatta lån till högre ränta.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 320 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 629 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Ripan 1 och 2 i Kalmar Kommun. På fastigheterna finns 9 byggnader med 252 lägenheter samt 1 uthyrningslokal och 1 övernattninglägenhet. Byggnaderna är uppförda 1961/ 1962. Fastigheternas adress är Stagneliusgatan 18-24 och Norrgårdsgatan 1-11 i Kalmar.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kokskåp	12
1 rum och kök	15
2 rum och kokvrå	9
2 rum och kök	135
3 rum och kök	69
4 rum och kök	12



Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	201
Antal lokaler	35

Total tomtarea	36 018 m ²
Bostäder bostadsrätt	14 700 m ²
Lokal bostadsrätt	172 m ²
Lokal area	634 m ²

Årets taxeringsvärde	161 517 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	156 234 000 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
Fastighetservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Kabel -TV	Tele 2
Bredband	Telia/ Halebop
Parkeringsövervakning	Q-park
Översyn av brandskyddsutrustning	Brandab
Fjärrvärme- och elleverans	Kalmar Energi

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 291 tkr och planerat underhåll för 909 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i april 2025 och visar på ett underhållsbehov på 42 539 tkr för kommande 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 4 254 tkr (274 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 3 500 tkr (226 kr/m²). Föreningens underhållsplan på 30 år visar ett underhållsbehov på 111 615 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År
Balkonginglasning	1996
Stambyte, badrumsrenovering	2000
Bredbandsinstallation	2006
Uppförande av tre miljöhus	2007
Tillbyggnad av ett miljöhus	2009
Renovering av tvättstugor	2010
Renovering av trapphus	2011
Renovering gillestuga	2011
Omläggning yttertak	2012/2013
Tillbyggnad av två miljöhus	2012/2013
Byte av undercentral	2015/2016
Låsbyte	2018/2019
Belysning i området	2020/2021
Gemensamma utrymmen, tvättstuga	2023/2024
Installationer, stamspolning	2023/2024
Huskropp, utvändigt, tak	2023/2024
Markytor, utemiljö	2023/2024

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Relining	442 234
Ventilation	67 463
Markytor	399 396

Planerat underhåll	År	Kommentar
Relining	2026	Beslutat
Fönster	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
Linus Hellman	Ordförande	2027
Pia Palmblad	Sekreterare	2027
Anders Lundgren	Vice ordförande	2027
Henrik Sjöberg	Ledamot	2026
Anders Petersson	Ledamot	2026
Ann Fredsson	Ledamot	2027
Robin Nicklasson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christina Nilsson	Suppleant	2026
Hans Andersson	Suppleant	2026
Liselotte Wickström	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Franz Lindström	Auktoriserad revisor	2026
Sven-Göthe Lidheim	Förtroendevald revisor	2026

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Esa Ateva	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Sävenryd	2026
Divna Talevska	2026
Lotte Nordqvist	2026
Tove Anell	2026

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 311 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 32 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 37 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 306 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-09-01 då den höjdes med 9%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 9,0 % från och med 2025-09-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 680 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 29 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 25 st.)

Styrelsen har som målsättning att göra bra miljöval, som skall ge en trivsam boendemiljö och positiva effekter för medlemmarna. Föreningen har under verksamhetsåret gjort en Energikartläggningen som är en fördjupad analys av fastighetens klimatskal, tekniska installationer samt miljö och hälsofarliga ämnen. Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar

.Lagstadgad energideklaration utfördes 2019.



Flerårsöversikt

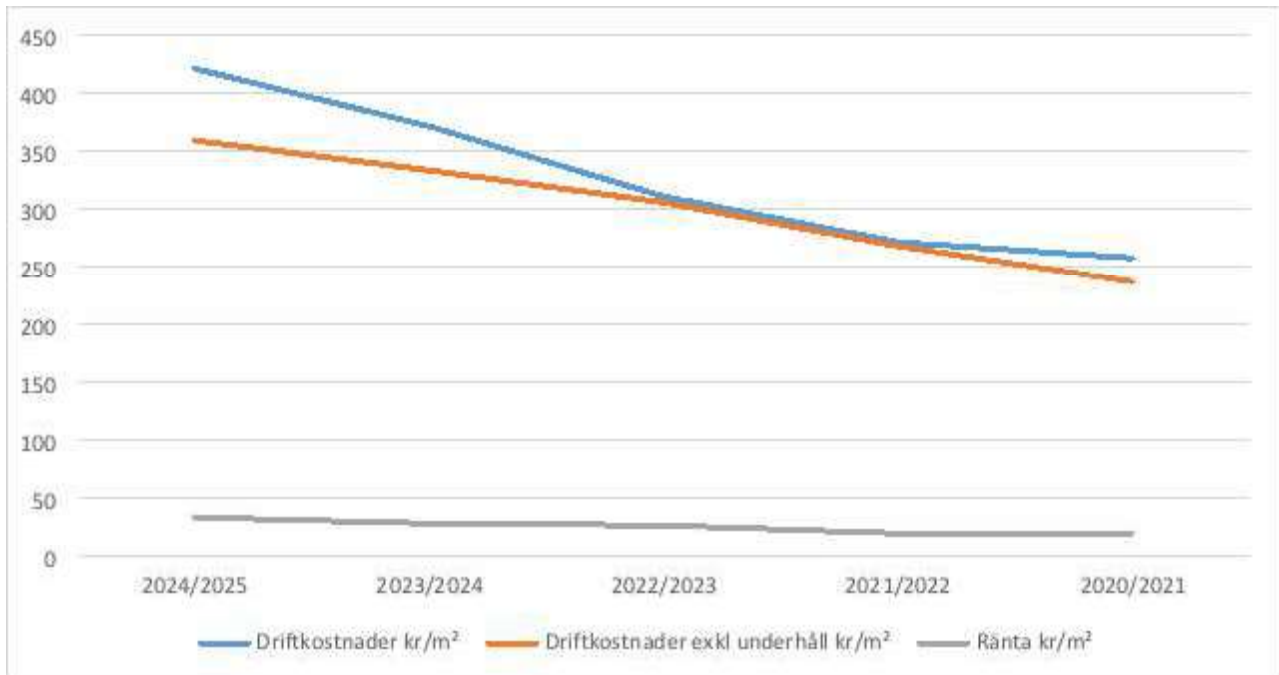
Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Från och med räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen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

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	11 755	11 056	10 166	9 446	9 021
Rörelsens intäkter	11 759	11 058	10 563	9 542	9 111
Resultat efter finansiella poster*	1 308	1 276	1 730	1 221	995
Resultat exkl avskrivningar	2 629	2 649	2 861	2 199	1 973
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-871	2 024	1 361	1 140	914
Balansomslutning	34 638	33 035	32 142	30 881	29 998
Årets kassaflöde	2 262	1 957	2 001	-4 052	1 398
Soliditet %*	45	43	40	36	33
Likviditet exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	401	446	355	89	177
Likviditet inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	168	105	355	241	467
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	93	90	94	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	737	694	640	603	575
Driftkostnader kr/kvm	402	370	314	274	260
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	344	333	308	270	238
Energikostnad kr/kvm*	219	207	188	170	150
Underhållsfond kr/kvm	1 106	979	783	672	582
Reservering till underhållsfond kr/kvm	226	222	102	72	72
Sparande kr/kvm*	228	215	198	151	154
Ränta kr/kvm	31	27	25	19	20
Skuldsättning kr/kvm*	1 077	1 158	1 193	1 228	1 259
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 136	1 158	1 193	1 228	1 259
Räntekänslighet %*	1,5	1,7	1,9	2,0	2,2
Genomsnittsränta %	2,87	2,27	2,08	1,54	1,52

* 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	673 014	0	0	14 561 230	-2 345 353	1 275 918
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 275 918	-1 275 918
Reservering underhållsfond				3 500 000	-3 500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-909 093	909 093	
Årets resultat						1 308 370
Vid årets slut	673 014	0	0	17 152 137	-3 660 342	1 308 370

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 069 435
Årets resultat	1 308 370
Årets fondreservering enligt stadgarna	-3 500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	909 093
Summa	-2 351 972

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Extra reservering till underhållsfonden	0
Att balansera i ny räkning i kr	- 2 351 972



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-09-01	2023-09-01
		2025-08-31	2024-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	11 754 717	11 055 881
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 553	2 465
Summa rörelseintäkter		11 759 270	11 058 346
Rörelsekostnader			
Driftskostnader & övriga externa kostnader	Not 4,5	-8 615 994	-7 939 563
Personalkostnader	Not 6	-211 510	-228 701
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 320 706	-1 373 100
Summa rörelsekostnader		-10 148 211	-9 541 364
Rörelseresultat		1 611 059	1 516 982
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	184 298	155 504
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-486 987	-396 567
Summa finansiella poster		-302 689	-241 064
Resultat efter finansiella poster		1 308 370	1 275 918
Årets resultat		1 308 370	1 275 918



Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	17 056 198	17 950 393
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	5 189 886	5 242 206
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	0	328 081
Summa materiella anläggningstillgångar		22 246 084	23 520 680
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	452 000	452 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		452 000	452 000
Summa anläggningstillgångar		22 698 084	23 972 680
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	499	3 158
Övriga fordringar	Not 15	61 024	60 095
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	1 201 337	583 681
Summa kortfristiga fordringar		1 262 860	646 934
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	10 677 211	8 415 405
Summa kassa och bank		10 677 211	8 415 405
Summa omsättningstillgångar		11 940 071	9 062 339
Summa tillgångar		34 638 156	33 035 019



Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		673 014	673 014
Fond för yttre underhåll		17 152 136	14 561 230
Summa bundet eget kapital		17 825 150	15 234 244
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 660 342	-2 345 353
Årets resultat		1 308 370	1 275 918
Summa fritt eget kapital		-2 351 972	-1 069 435
Summa eget kapital		15 473 179	14 164 808
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	12 059 470	10 239 164
Summa långfristiga skulder		12 059 470	10 239 164
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	4 642 639	6 981 065
Leverantörsskulder	Not 19	838 512	106 925
Skatteskulder	Not 20	65 839	57 321
Övriga skulder	Not 21	221 283	233 401
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 337 234	1 252 335
Summa kortfristiga skulder		7 105 507	8 452 788
Summa eget kapital och skulder		34 638 156	33 035 019



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 611 059	1 516 982
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 320 706	1 373 100
	2 931 765	2 890 082
Erhållen ränta	140 407	82 392
Erlagd ränta	-479 407	-398 467
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 592 765	2 574 006
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-572 034	177 801
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	805 307	136 629
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 826 037	2 888 436
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	-374 192	-3 947 391
Investeringar i pågående byggnation	328 081	3 534 204
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-46 111	-413 187
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-518 120	-518 120
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-518 120	-518 120
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	2 261 806	1 957 128
Likvida medel vid årets början	8 415 405	6 458 277
Likvida medel vid årets slut	10 677 211	8 415 405



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Miljöhus	Linjär	20-27
Balkonginglasning	Linjär	50
Stambyte, badrumsrenovering	Linjär	50
Trapphusrenovering, byte tamburdörrar, postboxar	Linjär	30
Renovering av yttertak	Linjär	40
Maskiner och inventarier	Linjär	3 och 5
IMD	Linjär	15
Solceller	Linjär	20
Laddstolpar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Årsavgifter, bostäder	9 988 776	9 164 040
Årsavgifter, lokaler	216 528	216 528
Hyror, lokaler	175 781	173 596
Hyror, p-platser	248 500	247 574
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-1 764
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 552	-2 955
Elavgifter	703 621	798 940
Kabel-tv-avgifter	148 176	148 176
Övriga lokalintäkter	1 250	3 000
Övriga avgifter	0	365
Övriga ersättningar	206 176	216 071
Övriga sidointäkter	70 468	92 321
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	-11
Summa nettoomsättning	11 754 717	11 055 881

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Övriga rörelseintäkter	4 553	2 465
Summa övriga rörelseintäkter	4 553	2 465

Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	-909 093	-554 647
Reparationer	-291 194	-178 839
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-413 618	-423 100
Försäkringspremier	-264 056	-229 050
Kabel- och digital-TV	-237 248	-221 292
Återbäring från Riksbyggen	6 800	2 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-14 574	-40 987
Serviceavtal	-72 373	-45 781
Obligatoriska besiktningar	-6 075	-116 888
Snö- och halkbekämpning	-49 979	-111 785
Drift och förbrukning, övrigt	0	-23 016
Förbrukningsinventarier	-61 062	-25 246
Vatten	-1 037 035	-904 786
Fastighetsel	-760 075	-743 351
Hushållsel	-8 038	-19 150
Uppvärmning	-1 598 289	-1 404 029
Sophantering och återvinning	-431 044	-441 821
Förvaltningsarvode drift	-90 465	-20 413
Summa driftskostnader	-6 237 419	-5 501 681



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode administration	-2 182 465	-2 226 131
IT-kostnader	-3 759	-23 589
Arvode, yrkesrevisorer	-25 938	-20 813
Övriga förvaltningskostnader	-36 114	-33 031
Kreditupplysningar	-12 611	-4 566
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-66 320	-57 357
Representation	-18 540	-3 264
Kontorsmateriel	0	-34 168
Telefon och porto	-5 063	0
Medlems- och föreningsavgifter	-12 600	-11 340
Bankkostnader	-7 927	-7 156
Övriga externa kostnader	-7 240	-16 468
Summa övriga externa kostnader	-2 378 575	-2 437 882

Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Styrelsearvoden	-118 800	-118 800
Sammanträdesarvoden	-42 000	-57 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 000	-2 500
Sociala kostnader	-45 710	-49 901
Summa personalkostnader	-211 510	-228 701

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

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Avskrivning Byggnader	-173 678	-257 254
Avskrivningar tillkommande utgifter	-720 518	-720 518
Avskrivning Installationer	-426 511	-395 329
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 320 706	-1 373 100

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	183 258	149 315
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	111	576
Övriga ränteintäkter	929	5 612
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	184 298	155 504



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-486 987	-396 329
Övriga räntekostnader	0	-238
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-486 987	-396 567

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader	10 902 025	10 902 025
Mark	501 750	501 750
Anslutningsavgifter	499 550	499 550
Standardförbättringar	39 597 202	39 597 202
	51 500 527	51 500 527
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	51 500 527	51 500 527

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-10 304 005	-10 046 751
Anslutningsavgifter	-499 550	-499 550
Standardförbättringar	-22 746 578	-22 026 061
	-33 550 133	-32 572 362

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-173 678	-257 254
Årets avskrivning standardförbättringar	-720 518	-720 518
	-894 196	-977 772

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-34 444 329** **-33 550 134****Restvärde enligt plan vid årets slut****17 056 198** **17 950 393****Varav**

Byggnader	424 342	598 020
Mark	501 750	501 750
Standardförbättringar	16 130 106	16 850 623

Taxeringsvärden

Bostäder	160 000 000	155 000 000
Lokaler	1 517 000	1 234 000

Totalt taxeringsvärde**161 517 000** **156 234 000**

varav byggnader

125 312 000 112 040 000

varav mark

36 205 000 44 194 000



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	729 511	729 511
Installationer	5 791 184	1 843 793
	6 520 695	2 573 304
Årets anskaffningar		
Installationer	374 192	3 947 391
	374 192	3 947 391
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	6 894 887	6 520 695
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-729 511	-729 511
Installationer	-548 978	-153 649
	-1 278 489	-883 160
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	-426 511	-395 328
	-426 511	-395 328
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	5 189 886	5 242 207
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	5 189 886	5 242 207

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-08-31	2024-08-31
Pågående arbete, laddstolpar	0	328 081
Vid årets slut	0	328 081

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-08-31	2024-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	452 000	452 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	452 000	452 000



Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar	2025-08-31	2024-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	499	3 158
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	499	3 158

Not 15 Övriga fordringar	2025-08-31	2024-08-31
Skattekonto	61 024	60 095
Summa övriga fordringar	61 024	60 095

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna ränteintäkter	154 416	110 525
Förutbetalda försäkringspremier	91 608	80 841
Förutbetalt förvaltningsarvode	737 065	177 083
Förutbetald kabel-tv-avgift	6 129	6 486
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	17 411	17 411
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	194 708	191 335
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 201 337	583 681

Not 17 Kassa och bank	2025-08-31	2024-08-31
Handkassa	3 000	3 000
Bankmedel	8 015 585	4 876 218
Transaktionskonto	2 658 627	3 536 187
Summa kassa och bank	10 677 211	8 415 405

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	16 702 109	17 220 229
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-518 120	-518 120
Nästa års låneomförhandling, kortfristig skuld 2024/2025	-4 124 227	-6 462 945
Långfristig skuld vid årets slut	12 059 470	10 239 164

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.



Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,32%	2025-11-14	2 019 335,00	0,00	57 288,00	1 962 047,00
SBAB	1,38%	2026-05-15	2 346 600,00	0,00	63 420,00	2 283 180,00
SBAB	3,04%	2026-09-14	2 237 250,00	0,00	57 000,00	2 180 250,00
SWEDBANK	3,84%	2027-06-23	2 874 266,00	0,00	100 000,00	2 774 266,00
SBAB	3,05%	2027-09-14	2 237 250,00	0,00	57 000,00	2 180 250,00
SWEDBANK	4,05%	2028-02-25	3 315 067,00	0,00	95 396,00	3 219 671,00
SBAB	3,11%	2028-09-14	2 190 461,00	0,00	88 016,00	2 102 445,00
Summa			17 220 229,00	0,00	518 120,00	16 702 109,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 518 120 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har två lån som villkorsändras under nästa räkenskapsår varför den delen också betraktas som kortfristig. Resterande skuld som räknas som långfristig är 12 059 470 kr.

Not 19 Leverantörsskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Leverantörsskulder	838 512	106 925
Summa leverantörsskulder	838 512	106 925

Not 20 Skatteskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Skatteskulder	65 839	57 321
Summa skatteskulder	65 839	57 321

Not 21 Övriga skulder

	2025-08-31	2024-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	140 448	163 422
Skuld för moms	76 773	62 527
Skuld sociala avgifter och skatter	-3 119	-3 279
Avräkning hyror och avgifter	-60	-60
Clearing	7 240	10 790
Summa övriga skulder	221 283	233 401



Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna sociala avgifter	22 233	25 210
Upplupna räntekostnader	69 295	61 715
Upplupna elkostnader	52 533	38 215
Upplupna vattenavgifter	83 995	68 960
Upplupna värmekostnader	79 665	69 949
Upplupna kostnader för renhållning	2 243	3 614
Upplupna styrelsearvoden	79 400	90 900
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	947 871	893 773
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 337 234	1 252 335

Not Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckningar	37 116 300	37 116 300



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 8 December

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Linus Hellman,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Henrik Sjöberg,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Pia Palmblad,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Anders Lundgren,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Anders Petersson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Ann Fredsson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Robin Nicklasson,

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ernst & Young AB

Franz Lindström, Ernst & Young AB
Auktoriserad revisor

Sven- Göthe Lidheim
Förtroendevald revisor





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Kalmarhus 14 org.nr 732400-2075

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Kalmarhus 14 för år 2024-09-01 – 2025-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Riksbyggen Brf Kalmarhus 14s finansiella ställning per 31 augusti 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *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 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorernas ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen Brf Kalmarhus 14 för år 2024-09-01 – 2025-08-31 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 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kalmar den

Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Sven-Göthe Lidheim
Förtroendevald revisor

Verification

Document ID 09222115557565451850

Document

Årsredovisning (12)

Main document

36 pages

Initiated on 2025-12-19 12:01:49 CET (+0100) by Robin Nicklasson (RN1)

Finalised on 2026-01-12 17:44:12 CET (+0100)

Initiator

Robin Nicklasson (RN1)

Riksbyggen

robin.x.nicklasson@riksbyggen.se

Signatories

Linus Hellman (LH)

BRF Kalmarhus 14

hell-man@hell-man.se



The name returned by Swedish BankID was "LINUS HELLMAN"

Signed 2025-12-19 13:31:51 CET (+0100)

Anders Lundgren (AL)

BRF Kalmarhus 14

al1-@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Anders Wilhelm Lundgren"

Signed 2026-01-11 13:30:42 CET (+0100)

Anders Petersson (AP)

BRF Kalmarhus 14

rektoraffe@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ANDERS PETERSSON"

Signed 2025-12-19 19:04:35 CET (+0100)

Ann Fredsson (AF)

BRF Kalmarhus 14

ann.fredsson@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ANN FREDSSON"

Signed 2025-12-30 12:47:45 CET (+0100)



Verification

Document ID 09222115557565451850

Henrik Sjöberg (HS)
BRF Kalmarhus 14
henriksjobergs@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "HENRIK SJÖBERG"
Signed 2025-12-19 17:40:49 CET (+0100)

Pia Palmblad (PP)
BRF Kalmarhus 14
hillevi01@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "PIA PALMBLAD"
Signed 2025-12-19 12:19:41 CET (+0100)

Robin Nicklasson (RN2)
BRF Kalmarhus 14
robin.x.nicklasson@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "ROBIN NICKLASSON"
Signed 2025-12-19 14:12:48 CET (+0100)

Sven-Göthe Lidheim (SL)
BRF Kalmarhus 14
sg.lidheim@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Sven-Göthe Harald Lidheim"
Signed 2026-01-11 14:14:33 CET (+0100)

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



The name returned by Swedish BankID was "Franz Robert Nicholas Lindström"
Signed 2026-01-12 17:44:12 CET (+0100)



Verification

Document ID 09222115557565451850

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



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, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd 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 planerliga 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	2025-08-31	2024-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	6 237 419	5 501 681
Övriga externa kostnader	2 378 575	2 437 882
Personalkostnader	211 510	228 701
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 320 706	1 373 100
Finansiella poster	302 689	241 064
Summa kostnader	10 450 899	9 782 428



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2024	2023
Fastighetsskötsel extra	12 683	7 502
Utemiljö extra	77 782	12 911
Rabatt/återbäring från RB	-6 800	-2 500
Systematiskt brandskyddsarbete	14 574	40 987
Serviceavtal	72 373	45 781
Obligatoriska besiktningkostnader	6 075	116 888
Snö- och halkbekämpning	49 979	111 785
Rep bostäder utg för köpta tj	10 086	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	65 898	23 846
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	102 026	25 031
Rep install utg för köpta tj Värme	2 537	5 040
Rep install utg för köpta tj El	9 883	25 635
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	13 061	1 458
Rep install utg för köpta tj Hissar	0	2 344
Rep install utg för köpta tj Låssystem	13 678	4 957
Rep install utg för köpta tj Övrigt	6 737	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	6 038	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	8 698	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	3 713	4 125
Rep markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	0	69 108
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	1 071	5 478
Rep markytor utg för köpta tj Markinventarier	36 629	0
Övriga Reparationer	0	11 816
Försäkringsskador	11 139	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	54 630
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	442 234	274 875
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	67 463	0
UH huskropp utg för köpta tj Tak	0	93 750
UH Markytor utg för köpta tj	399 396	0
UH Markytor utg för köpta tj Gräsytor	0	131 392
Fastighetsel	760 075	743 351
Övrig el	8 038	19 150
Uppvärmning	1 598 289	1 404 029
Vatten	1 037 035	904 786
Avfallshantering	422 044	441 821
Extra sophämtning	9 000	0
Fastighetsförsäkring	264 056	229 050
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	237 248	221 292
Övriga fastighetskostnader	0	23 016
Fastighetsskatt	413 618	423 100
Förbrukningsmaterial	61 062	25 246
Summa driftkostnader	6 237 419	5 501 681

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2025-08-31	2024-08-31
BOA	14 700 kr/kvm	14 700 kr/kvm
Belopp i kr	2024	2023
Avfallshantering	29	30
Bevakningskostnader	0	0
Bevakningskostnader jour	0	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	16	15
Ersättningar till hyresgäster	0	0
Extra sophämtning	1	0
Fastighetsel	52	51
Fastighetsförsäkring	18	16
Fastighetsskatt	28	29
Fastighetsskötsel extra	1	1
Förbrukningsinventarier	0	0
Förbrukningsmaterial	4	2
Försäkringsskador	1	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	0
Obligatoriska besiktningkostnader	0	8
Personbilskostnader	0	0
Rabatt/återbäring från RB	0	0
Rep bostäder utg för köpta tj	1	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	4	2
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	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	1	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	0
Rep install utg för köpta tj El	1	2
Rep install utg för köpta tj Hissar	0	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	1	0
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	1	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	7	2
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	0
Rep install utg för köpta tj Värme	0	0
Rep install utg för köpta tj Övrigt	0	0
Rep lokaler utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	0	5
Rep markytor utg för köpta tj Markinventarier	2	0
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	0	0
Rep p-plats utg för köpta tj	0	0
Rep utgift mtrl inköp garage&p-platser	0	0
Serviceavtal	5	3
Snö- och halkbekämpning	3	8
Sotning	0	0
Statuskontroll	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	1	3
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	4
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Tak	0	6
UH installationer utg för köpta tj El	0	0
UH installationer utg för köpta tj Låssystem	0	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	30	19
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	5	0
UH Markytor utg för köpta tj	27	0
UH Markytor utg för köpta tj Gräsytor	0	9
UH Markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	0	0
UH Markytor utg för köpta tj Planteringar	0	0

Uppvärmning	109	96
Utemiljö extra	5	1
Vatten	71	62
Övrig el	1	1
Övriga fastighetskostnader	0	2
Övriga försäkringsskador	0	0
Övriga Reparationer	0	1
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	0
Summa driftkostnader	424,31	374,26



RB BRF Kalmarhus nr 14

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Kalmarhus nr 14 i samarbete
med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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

