

Årsredovisning

2024-09-01 – 2025-08-31

RB BRF Kalmarhus nr 8
Org nr: 732400-1960



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Kalmarhus nr 8
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 sitt säte i Kalmar kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år. Det beror främst på mindre underhålls/reparationskostnader samt har förvaltningskostnaden minskat.

Årets resultat med hänsyn taget till avsättning av underhållsfond 2 051 000kr visar ett underskott på 207 625 kr och det beror bland annat på att vattenkostnaderna och räntekostnaderna ökat under detta verksamhetsår.

I resultatet ingår avskrivningar med 829 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 673 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Tusenskönan i Kalmar Kommun. På fastigheten finns 5 byggnader med 135 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1951-1953. Fastighetens adress är Ståthållaregatan 52, 54, 56, 58 och 60.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kokvrå	6
1 rum och kök	3
2 rum och kök	84
3 rum och kök	33
4 rum och kök	9

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	27
Antal garage	15
Antal p-platser	96
Antal p-platser	15

Total tomtarea	20 951 m ²
Bostäder bostadsrätt	8 059 m ²
Total bostadsarea	8 059 m ²

Årets taxeringsvärde	113 581 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	105 669 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Föreningen har en heltidsanställd fastighetsskötare.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsdrift (Driftövervakning, underhållsplan, jour o trygghetsjour)
Riksbyggen	Teknisk förvaltning (Brandskydd)
Riksbyggen	Lokalvård
Kalmar Energi	El
Telia	Bredband, TV och telefoni

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 219 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

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

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 24 398 270kr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 439 827kr per år (ca 303 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 051 000kr (ca 254 kr/m²). Enligt underhållsplanen på 30 år har föreningen ett uppskattat underhållsbehov på ca 65 000 000kr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte	1995/1996
Takrenovering	2003/2004
Inglasning balkonger	2014/2015
Fönsterbyte	2020/2021
Gemensamma utrymmen	2021/2022
Gemensamma utrymmen	2022/2023
Installationer - Fjärrvärme	2022/2023
Markytor - asfaltering	2022/2023
Målning källarlokal	2023/2024
Ny grovtvättmaskin	2023/2024
Installationer - Fjärrvärme, spolning, ventilation, el	2023/2024
Målning lekplatser och husgrund	2023/2024

Planerat underhåll

	År	Kommentar
Elrenovering		

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Pierre Jansberg	Ordförande	2026
Jennifer Johansson	Sekreterare	2027
Jörgen Regin	Vice ordförande	2026
Joachim Olsson	Ledamot	2027
Sandra Sjöberg	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Suppleant	2026
Suppleant	2027
Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Franz Lindström, Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2026

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 172 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 173 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-09-01 då den höjdes med 15%. Föreningens samtliga medlemmar utom tre har ett tillägg på 455 kr per månad för inglasning av sin balkong. Medlemmarna betalar också 179 kr per månad för bredband, TV och telefoni.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2025-09-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 869 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 13 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

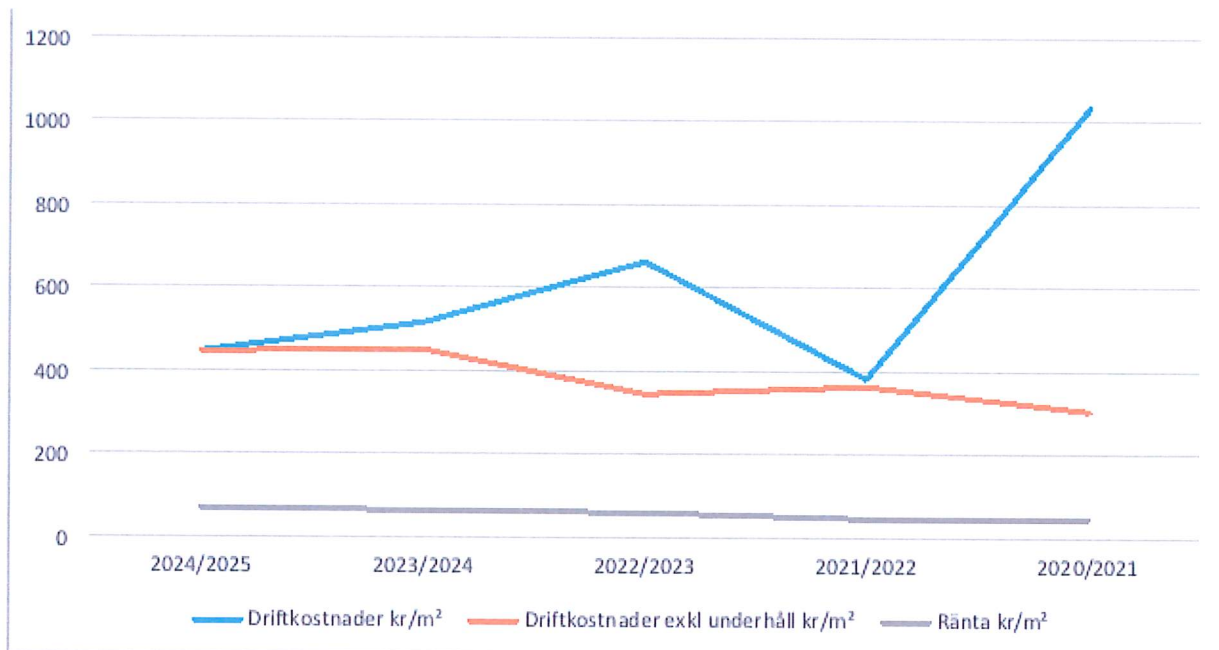
Lagstadgad energideklaration utfördes 2019. Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning. Föreningen har bytt till LED-belysning i gemensamma utrymmen och genom denna åtgärd gör föreningen en energisparåtgärd.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	8 329	6 336	5 813	5 622	5 590
Resultat efter finansiella poster*	1 843	439	-1 268	1 041	-5 777
Resultat exkl avskrivningar	2 673	1 179	-567	1 742	-5 075
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	622	-863	-1 717	692	-6 075
Balansomslutning	28 740	27 335	27 400	29 348	29 181
Soliditet %*	13	7	5	9	6
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	170	184	172	277	218
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	33	34	48	78	55
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	94	92	91	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	988	875	810	786	782
Driftkostnader kr/kvm	444	513	659	381	1 031
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	444	448	344	361	303
Energikostnad kr/kvm*	294	285	234	229	220
Underhållsfond kr/kvm	647	392	204	376	265
Reservering till underhållsfond kr/kvm	254	253	143	130	124
Sparande kr/kvm*	332	211	245	235	273
Ränta kr/kvm	69	65	59	44	46
Skuldsättning kr/kvm*	2 849	2 922	2 996	3 069	3 143
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 849	2 922	2 996	3 069	3 143
Räntekänslighet %*	2,9	3,3	3,7	3,9	4,0
Genomsnittsränta	2,39	2,21	1,96	1,41	1,99

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	223 560	3 160 307	-1 943 031	439 316
Disposition enl. årsstämmobeslut			439 316	-439 316
Reservering underhållsfond		2 051 000	-2 051 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				1 843 375
Vid årets slut	223 560	5 211 307	-3 554 715	1 843 375

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 503 715
Årets resultat	1 843 375
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 051 000
Summa	-1 711 340

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 711 340**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 328 602	7 406 578
Övriga rörelseintäkter	Not 3	137 817	121 275
Summa rörelseintäkter		8 466 419	7 527 853
Rörelsekostnader			
Driftskostnader och övriga externa kostnader	Not 4, 5	-4 471 331	-5 138 628
Personalkostnader	Not 6	-819 236	-783 781
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-829 355	-739 919
Summa rörelsekostnader		-6 119 921	-6 662 328
Rörelseresultat		2 346 498	865 525
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	100	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	53 745	102 889
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-556 968	-529 097
Summa finansiella poster		-503 123	-426 208
Resultat efter finansiella poster		1 843 375	439 316
Årets resultat		1 843 375	439 316

Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	20 151 361	20 818 767
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	3 879 379	1 640 211
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	93 750
Summa materiella anläggningstillgångar		24 030 739	22 552 728
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 14	202 500	202 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		202 500	202 500
Summa anläggningstillgångar		24 233 239	22 755 228
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 15	406 951	282 212
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	354 472	158 996
Summa kortfristiga fordringar		761 423	441 208
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	3 745 740	4 142 780
Summa kassa och bank		3 745 740	4 142 780
Summa omsättningstillgångar		4 507 163	4 583 988
Summa tillgångar		28 740 403	27 339 216

Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		223 560	223 560
Fond för yttre underhåll		5 211 307	3 160 307
Summa bundet eget kapital		5 434 867	3 383 867
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 554 715	-1 943 031
Årets resultat		1 843 375	439 316
Summa fritt eget kapital		-1 711 340	-1 503 715
Summa eget kapital		3 723 527	1 880 152
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	11 371 800	11 841 023
Summa långfristiga skulder		11 371 800	11 841 023
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	11 588 600	11 711 377
Leverantörsskulder	Not 19	371 311	270 906
Skatteskulder	Not 20	24 800	12 889
Övriga skulder	Not 21	739 222	712 953
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	921 143	909 916
Summa kortfristiga skulder		13 645 076	13 618 041
Summa eget kapital och skulder		28 740 403	27 339 216

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 346 498	865 525
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	829 355	739 919
Utdelningar	100	
	3 175 953	1 605 444
Erhållen ränta	94 843	103 443
Erlagd ränta	-539 415	-537 391
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 731 381	1 171 496
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-361 213	-47 181
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	132 159	95 893
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 502 327	1 220 208
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	-2 401 117	-1 669 367
Investeringar i pågående byggnation	93 750	1 429 367
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 307 367	-240 000
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-592 000	-592 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-592 000	-592 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-397 040	388 208
Likvida medel vid årets början	4 142 780	3 754 572
Likvida medel vid årets slut	3 745 740	4 142 780

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
Miljöhus	Linjär	50
Stam- och badrumsrenovering	Linjär	50
Fönsterbyte	Linjär	50
Takrenovering	Linjär	50
Balkonginglasning	Linjär	50
Markanläggning	Linjär	20
Anläggning VA	Linjär	20
Markanläggning, Gethes väg	Linjär	20
Inventarier	Linjär	5
Fjärrvärme	Linjär	25
Skalskydd	Linjär	

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	7 006 104	6 092 328
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-54 176	-54 176
Hyror, lokaler	133 628	133 428
Hyror, garage	52 440	52 440
Hyror, p-platser	116 400	116 400
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-800	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 880	-4 240
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 000	-400
Kabel-tv-avgifter	289 980	289 980
Balkonginglasning	720 720	720 720
Övriga ersättningar	69 191	60 106
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-8
Summa nettoomsättning	8 328 602	7 406 578

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	109 176	119 149
Övriga rörelseintäkter	2 180	2 126
Försäkringsersättningar	26 461	0
Summa övriga rörelseintäkter	137 817	121 275

Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	0	-524 849
Reparationer	-218 583	-305 862
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-227 702	-226 740
Försäkringspremier	-143 404	-125 519
Kabel- och digital-TV	-292 230	-292 230
Återbäring från Riksbyggen	3 400	1 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 053	-5 670
Obligatoriska besiktnings	-28 575	-39 406
Snö- och halkbekämpning	-30 159	-33 472
Förbrukningsinventarier	-37 769	-57 530
Fordons- och maskinkostnader	-46 272	-40 809
Vatten	-540 856	-470 104
Fastighetsel	-265 094	-284 839
Uppvärmning	-1 559 874	-1 538 528
Sophantering och återvinning	-183 040	-192 561
Summa driftskostnader	-3 575 212	-4 136 921

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode administration	-781 499	-881 868
IT-kostnader	-7 485	-9 108
Arvode, yrkesrevisorer	-23 813	-18 563
Övriga förvaltningskostnader	-1 600	-13 125
Kreditupplysningar	-654	-720
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-20 732	-26 163
Representation	-12 500	0
Kontorsmateriel	-11 813	-16 875
Telefon och porto	-15 909	-15 844
Medlems- och föreningsavgifter	-15 596	-14 695
Bankkostnader	-4 520	-4 746
Summa övriga externa kostnader	-896 119	-1 001 707

Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Lön till kollektivanställda	-346 191	-331 112
Uttagsskatt	-122 518	-113 739
Styrelsearvoden	-40 500	-37 500
Sammanträdesarvoden	-24 000	-22 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-132 570	-126 000
Pensionskostnader	-16 456	-15 658
Sociala kostnader	-137 002	-137 272
Summa personalkostnader	-819 236	-783 781

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

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Avskrivning Markanläggningar	-7 750	-9 481
Avskrivning Anslutningsavgifter	-2 269	-2 269
Avskrivningar tillkommande utgifter	-657 387	-657 387
Avskrivning Maskiner och inventarier	-15 137	-15 137
Avskrivning Installationer	-146 812	-55 646
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-829 355	-739 919

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	100	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	100	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	1 422
Ränteintäkter från likviditetsplacering	49 246	96 752
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	81	0
Övriga ränteintäkter	4 418	4 714
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	53 745	102 889

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-556 968	-526 731
Övriga räntekostnader	0	-2 366
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-556 968	-529 097

**Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden**

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader	4 529 432	4 529 432
Mark	261 568	261 568
Inglasning balkonger	14 134 680	14 134 680
Standardförbättringar	19 417 661	19 417 661
Markanläggning	602 199	602 199
Anslutningsavgift	45 388	45 388
	38 990 928	38 990 928
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	38 990 928	38 990 928

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början**

Byggnader	-4 529 432	-4 529 432
Standardförbättringar	-13 063 394	-12 406 007
Markanläggningar	-563 449	-553 969
Installationer	-15 885	-13 616
	-18 172 160	-17 503 024

Årets avskrivningar

Årets avskrivning standardförbättringar	-657 387	-657 387
Årets avskrivning markanläggningar	-7 750	-9 481
Årets avskrivning installationer	-2 269	-2 269
	-667 406	-669 137

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-18 839 566	-18 172 161
Restvärde enligt plan vid årets slut	20 151 361	20 818 767
Varav		

Byggnader	19 889 793	20 557 199
Mark	261 568	261 568

Taxeringsvärden

Bostäder	113 000 000	105 000 000
Lokaler	581 000	669 000

Totalt taxeringsvärde

	113 581 000	105 669 000
varav byggnader	79 581 000	69 669 000
varav mark	34 000 000	36 000 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	931 388	931 388
Installationer	1 669 367	0
	2 600 755	931 388
Årets anskaffningar		
Installationer	2 401 117	1 669 367
	2 401 117	1 669 367
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	5 001 872	2 600 755
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-904 898	-889 761
Installationer	-55 646	
	-960 544	-889 761
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-15 137	-15 137
Installationer	-146 812	-55 646
	-161 949	-70 783
Ackumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-920 035	-904 898
	-202 457	-55 646
	-1 122 492	-960 544
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 122 492	-960 544
Restvärde enligt plan vid årets slut	3 879 379	1 640 211
Varav		
Maskiner och inventarier	11 353	26 490
Installationer	3 868 026	1 613 721

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-08-31	2024-08-31
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		93 750
Vid årets slut	0	93 750

Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-08-31	2024-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	202 500	202 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	202 500	202 500

Not 15 Övriga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Skattekonto	406 951	282 212
Summa övriga fordringar	406 951	282 212

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna ränteintäkter	25 145	66 243
Förutbetalda försäkringspremier	49 333	44 048
Förutbetalt förvaltningsarvode	231 288	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	48 705	48 705
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	354 472	158 996

Not 17 Kassa och bank

	2025-08-31	2024-08-31
Bankmedel	2 102 842	2 912 498
Transaktionskonto	1 642 898	1 230 282
Summa kassa och bank	3 745 740	4 142 780

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	22 960 400	23 552 400
Kortfristig skuld på långfristiga skulder till kreditinstitut	-10 996 600	-11 119 377
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-592 000	-592 000
Långfristig skuld vid årets slut	11 371 800	11 841 023

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,60%	2024-11-14	4 650 000,00	-4 625 000,00	25 000,00	0,00
SBAB	1,60%	2025-05-09	4 821 125,00	-4 733 375,00	87 750,00	0,00
SBAB	2,77%	2025-08-12	1 879 252,00	-1 837 252,00	42 000,00	0,00
SBAB	1,26%	2025-11-14	1 966 725,00	0,00	60 000,00	1 906 725,00
SBAB	2,96%	2026-02-14	0,00	4 625 000,00	75 000,00	4 550 000,00
SBAB	2,77%	2026-05-11	0,00	4 733 375,00	29 250,00	4 704 125,00
SBAB	1,41%	2026-09-25	1 861 548,00	0,00	56 000,00	1 805 548,00
SBAB	1,60%	2026-12-11	4 001 250,00	0,00	97 000,00	3 904 250,00
SBAB	3,88%	2027-01-19	4 372 500,00	0,00	106 000,00	4 266 500,00
SBAB	2,71%	2027-05-11	0,00	1 837 252,00	14 000,00	1 823 252,00
Summa			23 552 400,00	0,00	592 000,00	22 960 400,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 592 000kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har tre lån som ska villkorsändras under nästa räkenskapsår varför den delen av skulden också kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 11 371 800kr till betalning mellan 2 och 4 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Leverantörsskulder	371 311	270 906
Summa leverantörsskulder	371 311	270 906

Not 20 Skatteskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Skatteskulder	24 800	12 889
Summa skatteskulder	24 800	12 889

Not 21 Övriga skulder

	2025-08-31	2024-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	600 296	585 852
Skuld för moms	114 358	108 647
Skuld sociala avgifter och skatter	18 821	18 454
Clearing	5 747	0
Summa övriga skulder	739 222	712 953

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna löner	29 079	29 234
Upplupna räntekostnader	82 958	65 405
Upplupna elkostnader	18 449	17 942
Upplupna vattenavgifter	46 791	39 869
Upplupna värmekostnader	68 882	103 142
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	674 985	654 324
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	921 143	909 916

Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckningar	25 933 400	25 933 400

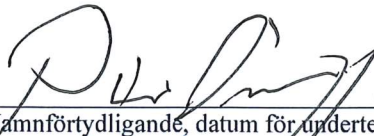
Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
----------------------------	------	------

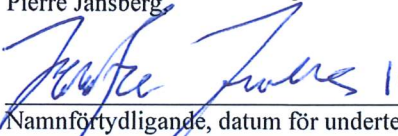
Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 27 november 2025.

Årsredovisningen undertecknas

 10/12-25
Namnförtydligande, datum för undertecknande

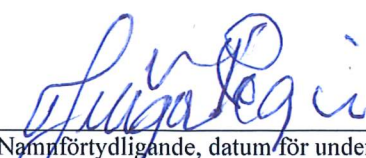
Pierre Jansberg

 10/12-25
Namnförtydligande, datum för undertecknande

Jennifer Johansson

 10/12-25
Namnförtydligande, datum för undertecknande

Joachim Olsson,

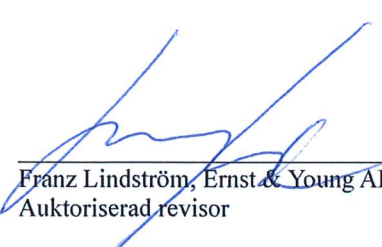
 10/12-25
Namnförtydligande, datum för undertecknande

Jörgen Regin,

 10/12-25
Namnförtydligande, datum för undertecknande

Sandra Sjöberg,

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22 december 2021


Franz Lindström, Ernst & Young AB
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Kalmarhus 8 org.nr 732400-1960

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Kalmarhus 8 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 föreningens finansiella ställning per den 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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 misstag, 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen Bostadsrättsförening Kalmarhus 8 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 uttalanden

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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 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 trygghande 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella 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 22 december 2025

Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur 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.

Arsavgift

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 planens 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	3 575 212	4 136 921
Övriga externa kostnader	896 119	1 001 707
Personalkostnader	819 236	783 781
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	829 355	739 919
Finansiella poster	503 123	426 208
Summa kostnader	6 623 044	7 088 536

Driftkostnadsfördelning		
Belopp i kr	2024	2023
Rabatt/återbäring från RB	-3 400	-1 200
Systematiskt brandskyddsarbete	5 053	5 670
Obligatoriska besiktningkostnader	28 575	39 406
Snö- och halkbekämpning	30 159	33 472
Rep bostäder utg för köpta tj	60 446	7 528
Rep lokaler utg för köpta tj	1 094	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	10 024	68 461
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	22 735	10 047
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	4 514	25 994
Rep install utg för köpta tj Värme	0	4 826
Rep install utg för köpta tj Ventilation	13 500	29 889
Rep install utg för köpta tj El	15 045	19 965
Rep install utg för köpta tj Låssystem	13 158	5 259
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	4 369
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	1 496	2 195
Rep markytor utg för köpta tj	0	18 001
Försäkringsskador	76 572	109 330
UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	24 500
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	146 478
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	171 500
UH installationer utg för köpta tj Värme	0	31 375
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	91 875
UH installationer utg för köpta tj El	0	30 607
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	0	28 514
Fastighetsel	265 094	284 839
Uppvärmning	1 559 874	1 538 528
Vatten	540 856	470 104
Avfallshantering	183 040	192 561
Fastighetsförsäkring	143 404	125 519
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	292 230	292 230
Fastighetsskatt	227 702	226 740
Förbrukningsinventarier	0	9 210
Förbrukningsmaterial	29 618	43 948
Övriga förbrukningsinventarier/material	8 151	4 373
Övriga kostnader för transportmedel	46 272	40 809
Summa driftkostnader	3 575 212	4 136 921

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2025-08-31	2024-08-31
BOA	8 059 kr/kvm	8 059 kr/kvm
Belopp i kr	2024	2023
Avfallshantering	23	24
Bevakningskostnader	0	0
Bevakningskostnader jour	0	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	36	36
Ersättningar till hyresgäster	0	0
Fastighetsel	33	35
Fastighetsförsäkring	18	16
Fastighetsskatt	28	28
Förbrukningsinventarier	0	1
Förbrukningsmaterial	4	5
Försäkringsskador	10	14
Obligatoriska besiktningkostnader	4	5
Rabatt/återbäring från RB	0	0
Rep bostäder utg för köpta tj	8	1
Rep bostäder utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	3	1
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	1	8
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 Fönster	0	1
Rep install utg för köpta tj El	2	2
Rep install utg för köpta tj Hissar	0	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	2	1
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	1	3
Rep install utg för köpta tj Ventilation	2	4
Rep install utg för köpta tj Värme	0	1
Rep lokaler utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj	0	2
Rep markytor utg för köpta tj Markinventarier	0	0
Rep och UH av installationer	0	0
Rep och UH av maskiner och andra tekniska anl	0	0
Snö- och halkbekämpning	4	4
Systematiskt brandskyddsarbete	1	1
UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	3
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	18
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	0	4
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	0	0
UH installationer utg för köpta tj El	0	4
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	21
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	11
UH installationer utg för köpta tj Värme	0	4
UH lokaler utg för köpta tj	0	0
UH lokaler utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	0
UH Markytor utg för köpta tj	0	0
UH Markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	0	0
Uppvärmning	194	191
Vatten	67	58
Övriga fastighetskostnader	0	0
Övriga förbrukningsinventarier/material	1	1
Övriga kostnader för transportmedel	6	5
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	0
Summa driftkostnader	443,63	513,33

RB BRF Kalmarhus nr 8

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Kalmarhus nr 8 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

