

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

RB BRF Kalmarhus nr 20
Org nr: 7324003305



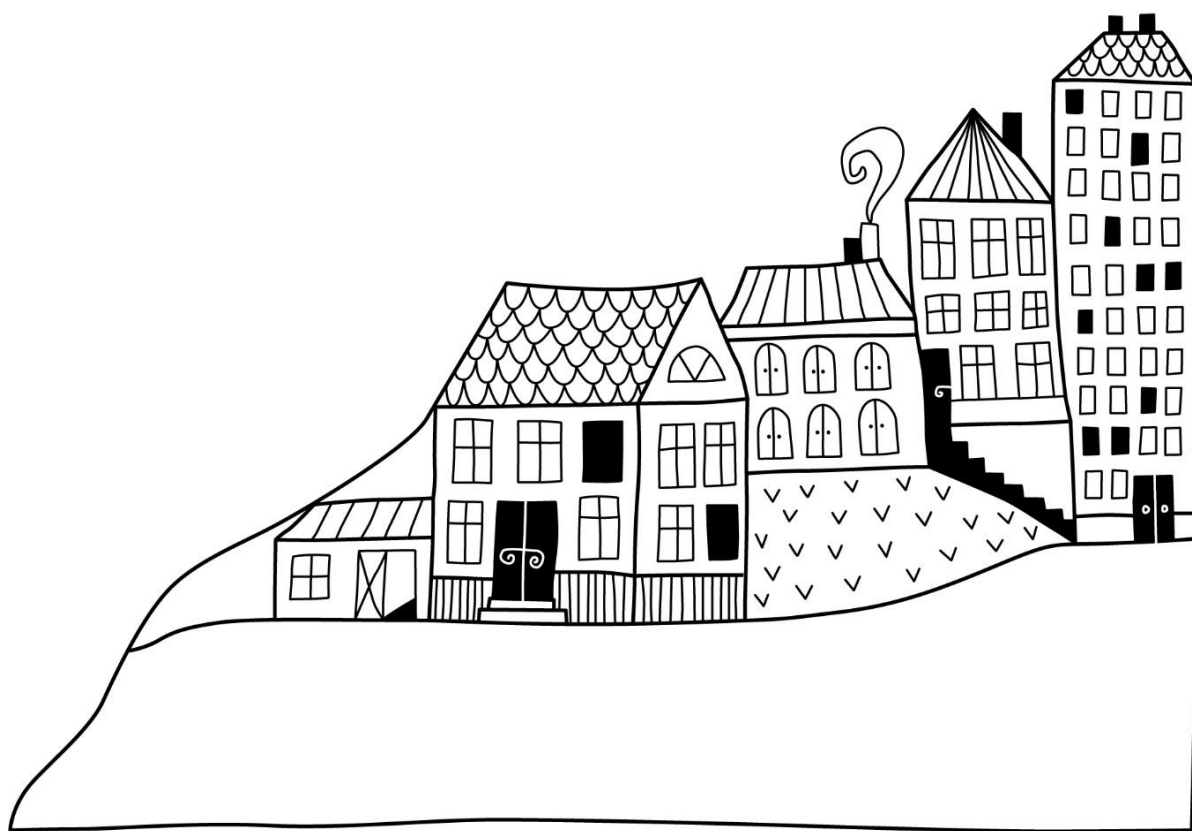


Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Kalmarhus nr 20
får härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens stadgar registrerades 2025-09-04.

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Årets resultat visar ett överskott med 2 129 tkr innan avsättning gjorts till föreningens underhållsfond och innan ianspråktagande av underhållsfondens medel skett. Resultatet efter fondförändringen ger ett överskott på 152 tkr. Årets resultat är något sämre än föregående år, vilket främst beror på ökade räntekostnader på grund av omsättning till sämre ränta. Driftkostnaderna har under verksamhetsåret varit på en liknande nivå.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 1 600 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 729 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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



Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

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

Total tomtarea 29 889 m²

Total bostadsarea 10 831 m²

Total lokalarea 710 m²

Årets taxeringsvärde 128 229 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 125 312 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

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

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 171 tkr och planerat underhåll för 210 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i mars 2025 och visar på ett underhållsbehov på 37 432 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 3 743 tkr (324 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 187 tkr (189 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll**Tidigare utfört underhåll**

Beskrivning	År
Takrenovering	1988-1989
Balkongrenovering	1996-1998
Trapphus	2005
Stambyte	2008-2009
Fönsterbyte	2012-2013
Dörrbyte	2016
Tvättutrustning	2017
Frånluftsfläkt undercentral	2017
Staket	2017
Ny kallvattenledning	2018
Byte värmekulvert	2018
Byte utebelysning	2018
Nya fjärrvärmeväxlare	2019-2020
Lyft balkonger	2019-2020
Målning förråd	2021
Byte belysning trapphus	2022
Byte panel tvättstuga,skyddsrum,garage	2023
Lister balkonger	2023
Lekplats och div.asfaltering	2023
Byte Garageportar	2023
Målning miljöhus	2024
Panelbyte garage	2024

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	52 769
Installationer	127 594
Huskropp utvändigt	29 520

Planerat underhåll	År	Kommentar
Solceller	2026	Beslutat
IMD-El	2026	Beslutat
Takbyte	2026	Beslutat

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



Styrelse		
Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mikael Malmros	Ordförande	2026
Anna Ekergren	Sekreterare	2027
Lars Cansund	Vice ordförande	2027
Sabira Nisic	Ledamot	2026
Ronny Götberg	Ledamot	2026
Johan Hult	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Helene Malmros	Suppleant	2026
Karl Erik Persson	Suppleant	2026
Tinna Lenhammar	Suppleant	2026
Revisorer och övriga funktionärer		
Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Franz Lindström	Auktoriserad revisor	2026
Susanne Eriksson	Förtroendevald 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 208 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 207 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3% från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 788 kr/m²/år. För stambyte förekommer en särskild debitering på 735 kr per lägenhet och månad. I samband med färdigställandet av stambyte år 2009 beslutades att tillägget ska finnas kvar i 25 år, dvs. till år 2034. I samband med att detta upphör så planeras en höjning av ordinarie årsavgift motsvarande beloppet för tillägget.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

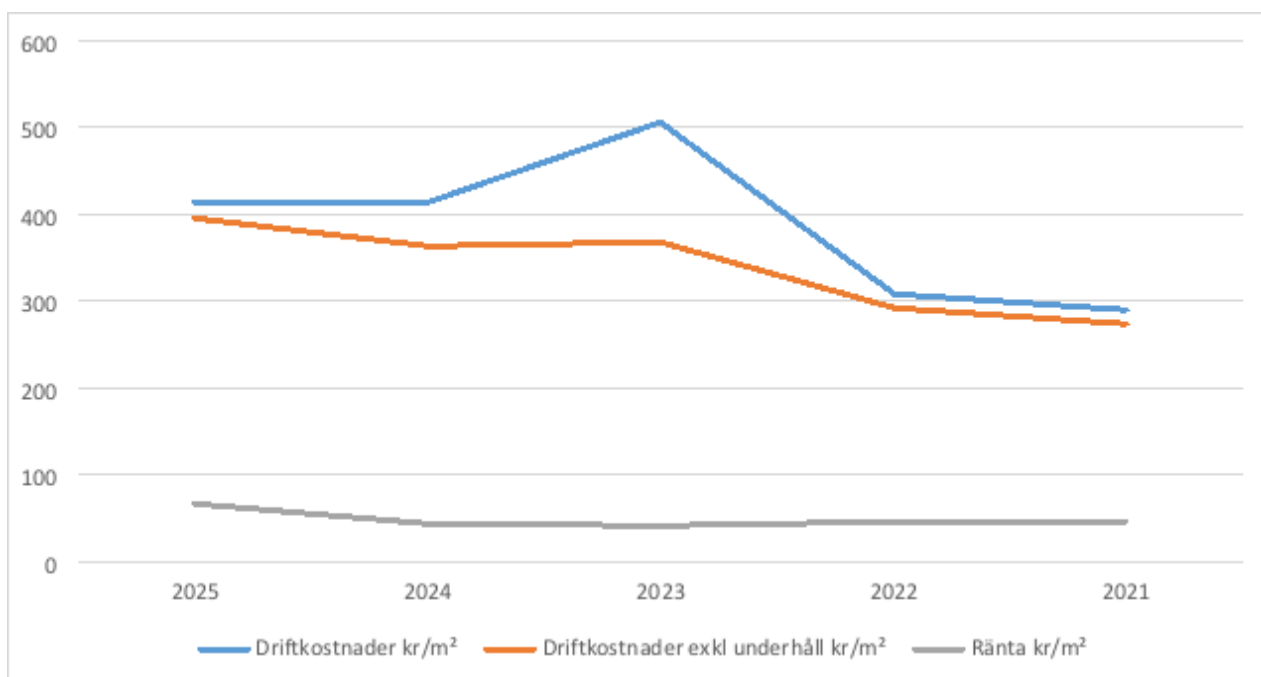
Flerårsöversikt

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	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	10 460	10 135	9 454	9 088	9 099
Resultat efter finansiella poster*	2 129	2 231	831	1 905	2 088
Resultat exkl avskrivningar	3 729	3 831	2 473	3 489	3 657
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	1 542	2 103	745	2 040	1 722
Balansomslutning	54 113	54 487	54 114	54 144	56 363
Årets kassaflöde	996	1 860	2 024	-1 668	2 649
Soliditet %*	35	31	27	25	21
Likviditet exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	604	892	439	403	466
Likviditet inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	157	82	72	403	82
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	81	80	75	79	79
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	788	757	701	668	668
Driftkostnader kr/kvm	414	414	505	307	289
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	395	362	368	292	274
Energikostnad kr/kvm*	240	215	209	195	183
Underhållsfond kr/kvm	1 704	1 368	1 261	1 182	1 033
Reservering till underhållsfond kr/kvm	202	160	160	134	179
Sparande kr/kvm*	364	406	365	336	353
Ränta kr/kvm	65	44	41	46	45
Skuldsättning kr/kvm*	3 078	3 364	3 457	3 457	3 844
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 078	3 364	3 457	3 457	3 844
Räntekänslighet %*	3,9	4,4	4,9	5,2	5,8
Genomsnittsränta %	2,03	1,30	1,18	1,24	1,13

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	216 927	0	0	15 403 608	-1 058 067	2 231 007
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				1 072 940	-1 072 940	
Disposition enl. årsstämmobeslut					2 231 007	-2 231 007
Reservering underhållsfond				2 187 000	-2 187 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-209 883	209 883	
Årets resultat						2 128 669
Vid årets slut	216 927	0	0	18 453 665	-1 877 118	2 128 669

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	100 000
Årets resultat	2 128 669
Årets fondreservering enligt underhållsplanen	-2 187 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	209 883
Summa	251 551

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	151 551
Att balansera i ny räkning i kr	100 000

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	10 459 720	10 134 583
Övriga rörelseintäkter	Not 3	67 993	89 100
Summa rörelseintäkter		10 527 713	10 223 683
Rörelsekostnader			
Driftskostnader & övriga externa kostnader	Not 4	-6 162 912	-6 166 367
Personalkostnader	Not 6	-137 317	-139 428
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 599 929	-1 599 929
Summa rörelsekostnader		-7 900 158	-7 905 723
Rörelseresultat		2 627 555	2 317 960
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	208 777	393 211
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-707 663	-480 165
Summa finansiella poster		-498 886	-86 953
Resultat efter finansiella poster		2 128 669	2 231 007
Årets resultat		2 128 669	2 231 007



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	36 600 805	38 107 925
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	634 190	726 999
Summa materiella anläggningstillgångar		37 234 995	38 834 924
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	85 500	85 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		85 500	85 500
Summa anläggningstillgångar		37 320 495	38 920 424
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	9 761	21 851
Övriga fordringar	Not 14	54 720	53 927
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	654 904	413 610
Summa kortfristiga fordringar		719 385	489 388
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	16 073 282	15 076 872
Summa kassa och bank		16 073 282	15 076 872
Summa omsättningstillgångar		16 792 668	15 566 260
Summa tillgångar		54 113 163	54 486 684



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		216 927	216 927
Fond för yttre underhåll		18 453 665	15 403 608
Summa bundet eget kapital		18 670 592	15 620 535
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−1 877 118	−1 058 067
Årets resultat		2 128 669	2 231 007
Summa fritt eget kapital		251 551	1 172 939
Summa eget kapital		18 922 143	16 793 474
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	24 511 038	18 714 452
Summa långfristiga skulder		24 511 038	18 714 452
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	8 827 928	17 725 393
Leverantörsskulder	Not 18	491 025	259 260
Skatteskulder	Not 19	19 884	32 780
Övriga skulder	Not 20	115 598	168 574
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 225 546	792 751
Summa kortfristiga skulder		10 679 981	18 978 758
Summa eget kapital och skulder		54 113 163	54 486 684



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 627 555	2 317 960
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 599 929	1 599 929
	4 227 484	3 917 889
Erhållen ränta	1 569	393 211
Erlagd ränta	-706 010	-450 235
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 523 043	3 860 865
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-22 789	-112 069
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	597 036	-886 375
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 097 289	2 862 422
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-3 100 879	-1 002 057
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 100 879	-1 002 057
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	996 410	1 860 365
Likvida medel vid årets början	15 076 872	13 216 508
Likvida medel vid årets slut	16 073 282	15 076 872



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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	57
Standardförbättringar	Linjär	20-50
Inventarier	Linjär	5
Markanläggningar	Linjär	20
Installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	8 529 912	8 201 916
Hyror, bostäder	1 508 220	1 508 220
Hyror, lokaler	49 052	49 052
Hyror, garage	126 600	126 600
Hyror, p-platser	187 014	187 020
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-4 200	-3 700
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-500	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-6 713	-6 690
Övriga ersättningar	70 342	72 168
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	-3
Summa nettoomsättning	10 459 720	10 134 583

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Återvunna fordringar	1 973	404
Övriga rörelseintäkter	10 520	3 798
Försäkringsersättningar	55 500	84 898
Summa övriga rörelseintäkter	67 993	89 100

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-209 883	-569 933
Reparationer	-170 567	-317 061
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-307 094	-291 850
Samfällighetsavgifter	0	-5 815
Försäkringspremier	-200 148	-178 703
Kabel- och digital-TV	-470 729	-373 299
Återbäring från Riksbyggen	4 800	1 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 246	-8 714
Serviceavtal	-85 578	0
Obligatoriska besiktningar	-106 250	-47 281
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-2 478
Snö- och halkbekämpning	-24 974	-65 130
Ersättningar till hyresgäster	0	-250
Drift och förbrukning, övrigt	0	-2 689
Förbrukningsinventarier	-79 116	-38 976
Vatten	-755 094	-586 308
Fastighetsel	-375 086	-537 179
Uppvärmning	-1 465 172	-1 206 378
Sophantering och återvinning	-222 293	-220 932
Förvaltningsarvode drift	-18 240	-35 197
Summa driftskostnader	-4 486 669	-4 486 674



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-1 598 075	-1 598 737
IT-kostnader	-2 363	-1 931
Arvode, yrkesrevisorer	-22 813	-21 563
Övriga förvaltningskostnader	-3 874	-20 179
Kreditupplysningar	-1 159	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-21 975	-14 564
Representation	-10 732	-7 999
Telefon och porto	-473	-1 418
Medlems- och föreningsavgifter	-8 550	-7 695
Bankkostnader	-5 877	-5 608
Övriga externa kostnader	-353	0
Summa övriga externa kostnader	-1 676 243	-1 679 693

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-51 300	-51 300
Sammanträdesarvoden	-56 800	-58 700
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 500	-1 500
Sociala kostnader	-27 717	-27 928
Summa personalkostnader	-137 317	-139 428

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-215 160	-215 160
Avskrivning Markanläggningar	-2 663	-2 663
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 289 297	-1 289 297
Avskrivning Installationer	-92 808	-92 808
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 599 929	-1 599 929

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	207 208	392 522
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	776	81
Övriga ränteintäkter	793	608
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	208 777	393 211



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-707 654	-480 151
Övriga räntekostnader	-9	-14
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-707 663	-480 165

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	12 300 000	12 300 000
Mark	5 837 200	5 837 200
Tillkommande utgifter	53 566 645	53 566 645
Markanläggning	1 312 739	1 312 739
	73 016 584	73 016 584
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	73 016 584	73 016 584

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-7 266 804	-7 051 644
Tillkommande utgifter	-26 339 762	-25 050 464
Markanläggningar	-1 302 094	-1 299 431
	-34 908 660	-33 401 539

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-215 160	-215 160
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-1 289 297	-1 289 297
Årets avskrivning markanläggningar	-2 663	-2 663
	-1 507 120	-1 507 120

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-36 415 780	-34 908 659
Restvärde enligt plan vid årets slut	36 600 804	38 107 926

Varav

Byggnader	4 818 035	5 033 196
Mark	5 837 200	5 837 200
Tillkommande utgifter	25 937 586	27 226 884
Markanläggningar	7 983	10 646

Taxeringsvärden

Bostäder	127 000 000	124 000 000
Lokaler	1 229 000	1 312 000

Totalt taxeringsvärde

	128 229 000	125 312 000
<i>varav byggnader</i>	<i>100 591 000</i>	<i>92 706 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>27 638 000</i>	<i>32 606 000</i>



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	27 056	27 056
Installationer	928 083	928 083
	955 139	955 139
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	955 139	955 139
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-27 056	-27 056
Installationer	-201 085	-108 276
	-228 141	-135 332
Installationer	-92 808	-92 808
	-92 808	-92 808
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-27 056	-27 056
Installationer	-293 893	-201 085
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-320 949	-228 141
Restvärde enligt plan vid årets slut	634 190	726 999
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	634 190	726 999

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar	85 500	85 500
Summa andra långfristiga fordringar	85 500	85 500

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	11 561	21 851
Kundfordringar	-1 800	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	9 761	21 851



Not 14 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	54 720	53 927
Summa övriga fordringar	54 720	53 927

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	207 208	0
Förutbetalda försäkringspremier	213 308	200 148
Förutbetalt förvaltningsarvode	99 718	95 780
Förutbetald kabel-tv-avgift	118 590	117 682
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	375	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 705	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	654 904	413 610

Not 16 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handkassa	70	70
Bankmedel	12 742 138	12 742 138
Transaktionskonto	3 331 075	2 334 664
Summa kassa och bank	16 073 282	15 076 872

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	33 338 966	36 439 845
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-928 152	-491 676
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-7 899 776	-17 233 717
Långfristig skuld vid årets slut	24 511 038	18 714 452

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,84%	2025-03-30	2 172 727,00	0,00	2 172 727,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,58%	2026-03-01	4 815 128,00	0,00	122 676,00	4 692 452,00
STADSHYPOTEK	2,74%	2026-10-30	3 510 000,00	0,00	90 000,00	3 420 000,00
STADSHYPOTEK	2,84%	2027-03-01	5 049 987,00	0,00	128 660,00	4 921 327,00
SBAB	1,09%	2027-11-15	10 881 000,00	0,00	279 000,00	10 602 000,00
STADSHYPOTEK	2,84%	2027-12-01	8 062 500,00	0,00	262 500,00	7 800 000,00
STADSHYPOTEK	2,85%	2028-10-30	1 948 503,00	0,00	45 316,00	1 903 187,00
Summa			36 439 845,00	0,00	3 100 879,00	33 338 966,00

*Senast kända räntesatser



Under nästa räkenskapsår ska föreningen villkorsändra 2 lån och denna summa på 7 899 776 kr räknas därför som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden så ska 928 152 kr amorteras varav den summan också betraktas som en kortfristig skuld. Resterande långfristig skuld är 24 511 038 kr.

Not 18 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	491 025	259 260
Summa leverantörsskulder	491 025	259 260

Not 19 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	19 884	32 780
Summa skatteskulder	19 884	32 780

Not 20 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	114 247	118 347
Skuld sociala avgifter och skatter	1 351	50 255
Clearing	0	-28
Summa övriga skulder	115 598	168 574

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	19 277	0
Upplupna räntekostnader	63 358	61 705
Upplupna driftkostnader	1 693	0
Upplupna elkostnader	37 528	41 344
Upplupna värmekostnader	162 940	144 481
Upplupna styrelsearvoden	81 700	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	375	-2 138
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	858 676	547 360
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 225 546	792 751

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	54 495 000	54 495 000



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 14 april

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Mikael Malmros,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Anna Ekergren,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Lars Cansund,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Ronny Götberg,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Sabira Nisic,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Johan Hult,

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av min elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Susanne Eriksson
Förtroendevald revisor





Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Kalmarhus 20 för år 2025-01-01 - 2025-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 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 *Den auktoriserade revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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.

De Förtroendevalda revisorernas ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen Brf Kalmarhus 20 för år 2025-01-01 - 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 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 det datum som framgår av min elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Susanne Eriksson
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

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

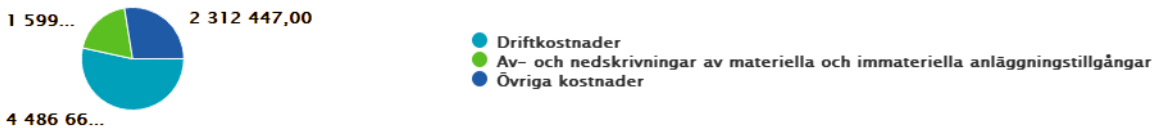
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

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

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

Nyckeltal

Belopp i SEK	2025-12-31	2024-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	4 486 669	4 486 674
Övriga externa kostnader	1 676 243	1 679 693
Personalkostnader	137 317	139 428
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 599 929	1 599 929
Finansiella poster	498 886	86 953
Summa kostnader	8 399 044	7 992 676



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2025	2024
Fastighetsskötsel extra	17 040	0
Utemiljö extra	1 200	27 947
Rabatt/återbäring från RB	-4 800	-1 500
Systematiskt brandskyddsarbete	1 246	8 714
Serviceavtal	85 578	0
Städ extra	0	7 250
Obligatoriska besiktningsskostnader	0	47 281
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	106 250	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	2 478
Snö- och halkbekämpning	24 974	65 130
Rep bostäder utg för köpta tj	1 331	5 485
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	44 285
Rep gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	29 117	12 994
Rep installationer utg för köpta tj	0	2 938
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	15 179	0
Rep install utg för köpta tj Värme	0	4 527
Rep install utg för köpta tj El	26 688	48 542
Rep install utg för köpta tj Låssystem	2 946	3 430
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	10 560	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	10 561	1 563
Rep markytor utg för köpta tj	0	17 187
Övriga Reparationer	3 125	0
Försäkringsskador	71 061	176 110
UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	99 958
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	52 769	0
UH installationer utg för köpta tj	127 594	0
UH huskropp utg för köpta tj Tak	29 520	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	0	357 475
UH Garage o P-plats utg för köpta tj	0	112 500
Fastighetsel	375 086	537 179
Uppvärmning	1 465 172	1 206 378
Vatten	755 094	586 308
Avfallshantering	210 856	215 932
Extra sophämtning	11 438	5 000
Fastighetsförsäkring	200 148	178 703
Ersättningar till hyresgäster	0	250
Samfällighetsavgifter	0	5 815
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	470 729	373 299
Övriga fastighetskostnader	0	2 689
Fastighetsskatt	307 094	291 850
Förbrukningsinventarier	44 873	11 161
Förbrukningsmaterial	34 242	27 815
Summa driftkostnader	4 486 669	4 486 674



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

Belopp i kr	2025	2024
Avfallshantering		
Bevakningskostnader		
Bevakningskostnader jour		
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)		
Ersättningar till hyresgäster		
Extra sophämtning		
Fastighetsel		
Fastighetsförsäkring		
Fastighetsskatt		
Fastighetsskötsel extra		
Förbrukningsinventarier		
Förbrukningsmaterial		
Försäkringsskador		
Obligatorisk ventilationskontroll OVK		
Obligatoriska besiktningsskostnader		
Rabatt/återbäring från RB		
Rep bostäder utg för köpta tj		
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning		
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj		
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar		
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader		
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster		
Rep huskropp utg för köpta tj Tak		
Rep install utg för köpta tj El		
Rep install utg för köpta tj Låssystem		
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet		
Rep install utg för köpta tj Värme		
Rep installationer utg för köpta tj		
Rep markytor utg för köpta tj		
Samfällighetsavgifter		
Serviceavtal		
Snö- och halkbekämpning		
Städ extra		
Systematiskt brandskyddsarbete		
UH Garage o P-plats utg för köpta tj		
UH Garage utg för köpta tj		
UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering		
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning		
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj		
UH huskropp utg för köpta tj Balkonger		
UH huskropp utg för köpta tj Fasader		
UH huskropp utg för köpta tj Tak		
UH installationer utg för köpta tj		
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet		
UH installationer utg för köpta tj Ventilation		
UH installationer utg för köpta tj Värme		
UH Markytor utg för köpta tj		
Uppvärmning		
Utemiljö extra		
Vatten		
Övriga fastighetskostnader		
Övriga Reparationer		
Övriga utgifter för köpta tjänster		

Summa driftkostnader

RB BRF Kalmarhus nr 20

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Kalmarhus nr 20 i samarbete
med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Verification

Document ID 09222115557575875704

Document

Årsredovisning för signering
Main document
35 pages
Initiated on 2026-04-20 13:57:57 CEST (+0200) by Robin Nicklasson (RN)
Finalised on 2026-05-09 09:31:07 CEST (+0200)

Initiator

Robin Nicklasson (RN)
Riksbyggen
robin.x.nicklasson@riksbyggen.se

Signatories

Mikael Malmros (MM)
BRF Kalmarhus 20
mikaelmalmros@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "KURT PER MIKAEL MALMROS"
Signed 2026-04-20 14:23:27 CEST (+0200)

Anna Ekergren (AE)
BRF Kalmarhus 20
anna.ekergren@icloud.com



The name returned by Swedish BankID was "ANNA EKERGREN"
Signed 2026-04-20 15:38:10 CEST (+0200)

Lars Cansund (LC)
BRF Kalmarhus 20
lars.cansund@outlook.com



The name returned by Swedish BankID was "LARS OLOF CANSUND"
Signed 2026-04-20 15:28:41 CEST (+0200)

Ronny Götberg (RG)
BRF Kalmarhus 20
ronny-gothberg@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "RONNY GÖTBERG"
Signed 2026-04-30 09:36:07 CEST (+0200)



Verification

Document ID 09222115557575875704

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



The name returned by Swedish BankID was "Sabira Nisic"
Signed 2026-04-28 11:45:05 CEST (+0200)

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



The name returned by Swedish BankID was "JOHAN HULT"
Signed 2026-04-27 08:51:08 CEST (+0200)

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



The name returned by Swedish BankID was "SUSANNE ERIKSSON"
Signed 2026-05-07 10:01:38 CEST (+0200)

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



The name returned by Swedish BankID was "Franz Robert Nicholas Lindström"
Signed 2026-05-09 09:31:07 CEST (+0200)

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>

