

Årsredovisning

2024-09-01 – 2025-08-31

RB BRF Kalmarhus nr 15
Org nr: 732400-1887





Innehållsförteckning

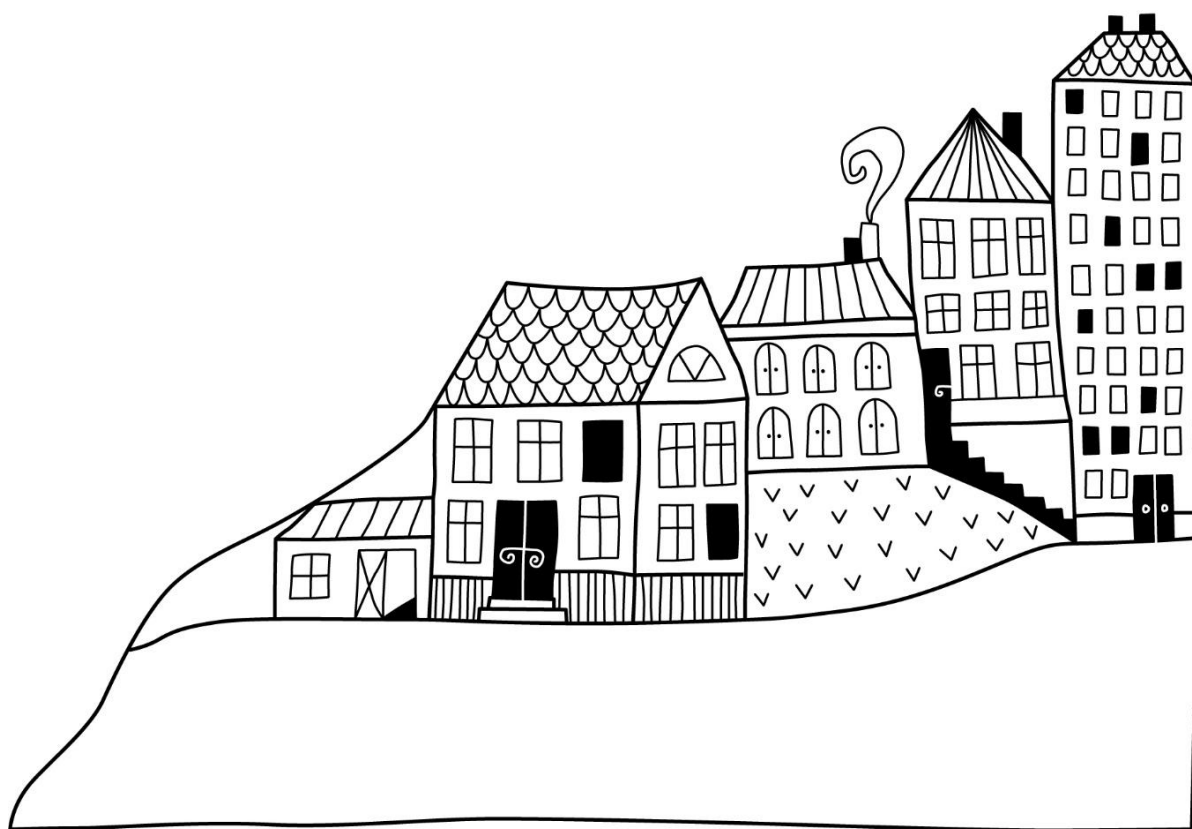
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Kalmarhus nr 15
får härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
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 hamnade på 719 302kr, vilket är bättre än föregående år som var 456 576kr. Resultatet beror främst på att föreningen haft lägre underhållskostnader. Däremot ser man att fjärrvärme och vattenkostnaderna ökat jämfört med tidigare år.

I resultatet ingår avskrivningar med 744 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 463 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten nr 2 och 3 i kv Månstenen i Kalmar Kommun. På fastigheten finns 7 byggnader med 162 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Dessutom uthyres 19 lokaler samt ett 100-tal parkeringsplatser. Byggnaderna är uppförda 1963-1964. Fastighetens adress är Axel Oxenstiernas väg 1, 3, 5 och Oxhagsvägen 2, 4, 6 och 8.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	12
2 rum och kök	91
3 rum och kök	44
4 rum och kök	13
5 rum och kök	2

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	19
Antal p-platser	100

Total tomtarea	24 652 m ²
Bostäder bostadsrätt	11 019 m ²
Total bostadsarea	11 019 m ²

Årets taxeringsvärde	121 671 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	118 017 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsdrift (driftövervakning, underhållsplan, vicevärd, jour, trygghetsjour)
Riksbyggen	Teknisk förvaltning (brandskyddsarbete, värme & ventilation)
Riksbyggen	Fastighetsskötsel och lokalvård
Schindler hiss AB	Hissar
Net at once	Bredband
Tele 2	Kabel-TV, bredband
Kalmar Energi	El

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 310 tkr och planerat underhåll för 756 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 32 335 819 kr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på ca 3 234 000 kr (293,49 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 3 529 000 kr (320,26 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År
Stambyte	2004
Fönsterbyte	2008/2009
Balkongrenovering	2008/2009
Moderniserat hissarna	2009/2010
Yttre miljön	2012/2013
Värnesystem (termostatventiler, nya pumpar)	2014/2015
Byte lägenhetsdörrar och låssystem samt postboxar	2017/2018
Installation av nya armaturer i trapphus och källare	2019/2020
Relining, Axel Oxenstiernas väg 1, 3 och 5 samt Oxhagsvägen 8	2021/2022
Spolning av stammar i källare	2021/2022
Utbyte tvättmaskin och torktumlare samt 3 st bänkmanglar	2021/2022
Byte av ventilationssystem	2021/2022
Relining, Oxhagsvägen 2, 4 och 6	2022/2024
Ny torktumlare + grovtvätt	2023/2024

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
Målning	756 250

Planerat underhåll Beskrivning
El
Laddstolpar

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ola Ericson	Ordförande	2026
Pontus Karlsson	Vice ordförande	2026
Hannah Canova	Sekreterare	2026
Hans Uddenberg	Ledamot	2026
Peter Axelsson	Ledamot	2027
Stefan Johansson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Conny Ohlson	Suppleant	2026
Emelie Nordquist	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Franz Lindström	Auktoriserad revisor	2026
Anne-Christine Gustafsson	Förtroendevald revisor	2026
Johnny Williamsson	Förtroendevald revisor	2026

Valberedning

Styrelsen

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 215 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 22 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 24 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 213 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-09-01 då den höjdes med 5%.

Samtliga medlemmar betalar 385kr per månad för stam- och badrumsrenoveringen som utfördes 2004. Det avser räntekostnader för upptagna lån samt avskrivningen på 2%. Avgiften är fram till sista augusti 2044.

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

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 719 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 17 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 15 st.)

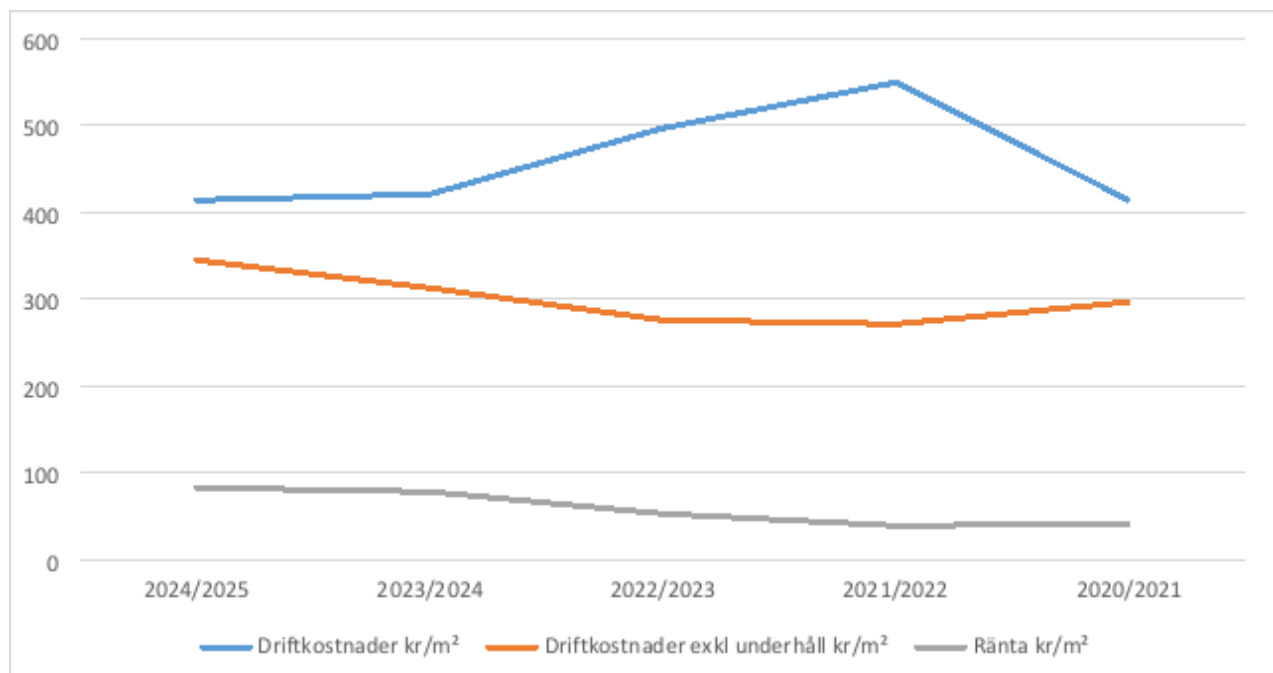
Lagstadgad energideklaration utfördes 2019.- Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	8 860	7 616	7 089	6 888	6 676
Resultat efter finansiella poster*	719	457	-611	-1 279	-2
Resultat exkl avskrivningar	1 463	1 201	140	-528	890
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-2 066	-799	-1 560	-2 078	-410
Balansomslutning	32 092	31 680	31 954	33 996	35 664
Årets kassaflöde	1 174	339	-1 381	-911	450
Soliditet %*	11	9	7	9	12
Likviditet % exkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	482	437	350	512	556
Likviditet % inkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	92	200	158	62	115
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	89	88	87	87	85
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	714	676	628	609	592
Driftkostnader kr/kvm	414	420	496	549	414
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	345	312	275	270	297
Energikostnad kr/kvm*	239	213	194	187	189
Underhållsfond kr/kvm	441	180	106	155	293
Reservering till underhållsfond kr/kvm	320	182	154	141	118
Sparande kr/kvm*	201	216	234	231	198
Ränta kr/kvm	81	77	53	40	42
Skuldsättning kr/kvm*	2 428	2 459	2 491	2 671	2 706
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 428	2 459	2 491	2 671	2 706
Räntekänslighet %*	3,4	3,6	4,0	4,4	4,6
Genomsnittsränta	3,3	3,6	2,1	1,47	1,53

* 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	915 712	2 083 698	-618 388	456 576
Disposition enl. årsstämmobeslut			456 576	-456 576
Reservering underhållsfond		3 529 000	-3 529 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-756 250	756 250	
Årets resultat				719 302
Vid årets slut	915 712	4 856 448	-2 934 562	719 302

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-161 812
Årets resultat	719 302
Årets fondreservering enligt stadgarna	-3 529 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	756 250
Summa	-2 215 260

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 215 260**

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	8 860 132	8 425 916
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 076	26 654
Summa rörelseintäkter		8 868 208	8 452 570
Rörelsekostnader			
Driftskostnader & Övriga externa kostnader	Not 4, 5	-6 532 512	-6 507 308
Personalkostnader	Not 6	-126 660	-138 936
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-744 079	-744 079
Summa rörelsekostnader		-7 403 250	-7 390 322
Rörelseresultat		1 464 958	1 062 248
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	154 044	244 448
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-899 700	-850 120
Summa finansiella poster		-745 656	-605 672
Resultat efter finansiella poster		719 302	456 576
Årets resultat		719 302	456 576



Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	21 551 751	22 295 830
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		21 551 751	22 295 830
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	243 000	243 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		243 000	243 000
Summa anläggningstillgångar		21 794 751	22 538 830
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	70 926	24 148
Övriga fordringar	Not 14	163 130	160 844
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	155 233	222 502
Summa kortfristiga fordringar		389 289	407 494
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	9 907 732	8 733 382
Summa kassa och bank		9 907 732	8 733 382
Summa omsättningstillgångar		10 297 021	9 140 876
Summa tillgångar		32 091 772	31 679 706



Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		915 712	915 712
Fond för yttre underhåll		4 856 448	2 083 698
Summa bundet eget kapital		5 772 160	2 999 410
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 934 562	-618 388
Årets resultat		719 302	456 576
Summa fritt eget kapital		-2 215 260	-161 812
Summa eget kapital		3 556 900	2 837 598
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	17 392 396	24 282 282
Summa långfristiga skulder		17 392 396	24 282 282
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	9 357 386	2 816 812
Leverantörsskulder	Not 18	164 427	90 064
Skatteskulder	Not 19	25 346	9 578
Övriga skulder	Not 20	394 685	562 435
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 200 632	1 080 937
Summa kortfristiga skulder		11 142 476	4 559 826
Summa eget kapital och skulder		32 091 772	31 679 706



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 464 958	1 062 248
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	744 079	744 079
	2 209 037	1 806 326
Erhållen ränta	228 586	202 627
Erlagd ränta	-898 472	-803 957
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 539 150	1 204 997
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-56 336	-88 630
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	40 848	-428 176
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 523 662	688 191
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-349 312	-349 312
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-349 312	-349 312
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 174 350	338 879
Likvida medel vid årets början	8 733 382	8 394 503
Likvida medel vid årets slut	9 907 732	8 733 382



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	40
Stam- och badrumsrenovering	Linjär	50
Fönster- balkongrenovering	Linjär	50
Hissar	Linjär	50
Yttre miljö	Linjär	20
Inventarier	Linjär	5

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	7 918 836	7 495 037
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	–50 387	–50 387
Hyror, bostäder	24 000	24 000
Hyror, lokaler	33 641	34 225
Hyror, p-platser	145 000	144 600
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	–24 000	–24 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	–3 844	–3 480
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	–4 850	–4 100
Övriga lokalintäkter	1 200	600
Övriga avgifter	748 440	748 440
Övriga ersättningar	72 103	60 994
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	–6	–13
Summa nettoomsättning	8 860 132	8 425 916

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Övriga rörelseintäkter	8 076	1 800
Försäkringsersättningar	0	24 854
Summa övriga rörelseintäkter	8 076	26 654

Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	–756 250	–1 183 055
Reparationer	–310 365	–278 284
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	–281 998	–266 230
Försäkringspremier	–196 350	–121 204
Kabel- och digital-TV	–54 312	–52 899
Återbäring från Riksbyggen	5 600	1 700
Systematiskt brandskyddsarbete	0	–2 929
Obligatoriska besiktningar	–39 085	–88 041
Snö- och halkbekämpning	–33 130	–34 831
Förbrukningsinventarier	–19 142	–11 726
Vatten	–757 021	–660 902
Fastighetsel	–285 050	–290 151
Uppvärmning	–1 591 827	–1 399 958
Sophantering och återvinning	–239 852	–237 833
Summa driftskostnader	–4 558 782	–4 626 344



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode administration	-1 861 821	-1 778 609
IT-kostnader	-1 789	-1 908
Arvode, yrkesrevisorer	-24 688	-18 938
Övriga förvaltningskostnader	-8 598	-15 183
Kreditupplysningar	-9 129	-5 426
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-39 120	-26 138
Kontorsmateriel	-14 175	-21 407
Telefon och porto	-1 200	-1 200
Medlems- och föreningsavgifter	-8 100	-7 290
Bankkostnader	-5 109	-4 866
Summa övriga externa kostnader	-1 973 730	-1 880 963

Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Styrelsearvoden	-65 500	-67 000
Sammanträdesarvoden	-27 000	-25 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-7 800	-19 900
Sociala kostnader	-26 360	-27 036
Summa personalkostnader	-126 660	-138 936

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

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Avskrivning Markanläggningar	-75 000	-75 000
Avskrivningar tillkommande utgifter	-669 079	-669 079
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-744 079	-744 079

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	1 771
Ränteintäkter från likviditetsplacering	151 705	238 635
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	53	156
Övriga ränteintäkter	2 286	3 886
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	154 044	244 448



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-898 045	-850 120
Övriga räntekostnader	-1 655	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-899 700	-850 120

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader	8 401 667	8 401 667
Mark	136 833	136 833
Standardförbättringar	35 242 409	35 242 409
Markanläggning	1 500 000	1 500 000
	45 280 909	45 280 909
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	45 280 909	45 280 909

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-8 401 667	-8 401 667
Standardförbättringar	-13 683 412	-13 014 333
Markanläggningar	-900 000	-825 000
	-22 985 079	-22 241 000

Årets avskrivningar

Årets avskrivning standardförbättringar	-669 079	-669 079
Årets avskrivning markanläggning	-75 000	-75 000
	-744 079	-744 079

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-23 729 158	-22 985 079
Restvärde enligt plan vid årets slut	21 551 751	22 295 830

Varav

Byggnader	21 414 918	22 158 997
Mark	136 833	136 833

Taxeringsvärden

Bostäder	121 400 000	117 800 000
Lokaler	271 000	217 000

Totalt taxeringsvärde

	121 671 000	118 017 000
<i>varav byggnader</i>	<i>94 164 000</i>	<i>85 116 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>27 507 000</i>	<i>32 901 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	248 227	248 227
	248 227	248 227
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	248 227	248 227
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-248 227	-248 227
	-248 227	-248 227
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	0	0
	0	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Maskiner och inventarier	0	0

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-08-31	2024-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	243 000	243 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	243 000	243 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	70 926	24 148
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	70 926	24 148

Not 14 Övriga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Skattekonto	163 130	160 844
Summa övriga fordringar	163 130	160 844

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna ränteintäkter	87 359	161 900
Förutbetalda försäkringspremier	67 874	60 602
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	155 233	222 502

Not 16 Kassa och bank

	2025-08-31	2024-08-31
Bankmedel	7 344 457	7 118 211
Transaktionskonto	2 563 275	1 615 171
Summa kassa och bank	9 907 732	8 733 382

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	26 749 782	27 099 094
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-9 008 074	-2 467 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-349 312	-349 312
Långfristig skuld vid årets slut	17 392 396	24 097 844

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,93%	2025-10-30	6 217 736,00	0,00	70 456,00	6 147 280,00
STADSHYPOTEK	3,92%	2026-03-30	3 001 250,00	0,00	35 000,00	2 966 250,00
STADSHYPOTEK	4,68%	2026-09-01	3 410 000,00	0,00	40 000,00	3 370 000,00
STADSHYPOTEK	1,35%	2027-01-30	5 708 466,00	0,00	64 504,00	5 643 962,00
STADSHYPOTEK	3,03%	2028-01-30	2 537 500,00	0,00	70 000,00	2 467 500,00
STADSHYPOTEK	3,96%	2028-04-30	6 224 142,00	0,00	69 352,00	6 154 790,00
Summa			27 099 094,00	0,00	349 312,00	26 749 782,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 349 312kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har två lån som ska villkorsändras under nästa räkenskapsår varför den delen av skulden också kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 17 392 396kr till betalning mellan 1 och 3 år efter balansdagen.

Not 18 Leverantörsskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Leverantörsskulder	164 427	90 064
Summa leverantörsskulder	164 427	90 064



Not 19 Skatteskulder	2025-08-31	2024-08-31
Skatteskulder	25 346	9 578
Summa skatteskulder	25 346	9 578

Not 20 Övriga skulder	2025-08-31	2024-08-31
Lån under betalning	0	-49 897
Medlemmarnas reparationsfonder	389 619	611 961
Skuld sociala avgifter och skatter	175	111
Clearing	4 891	260
Summa övriga skulder	394 685	562 435

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna räntekostnader	99 415	98 187
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	100 068	0
Upplupna elkostnader	21 600	19 317
Upplupna vattenavgifter	58 795	61 376
Upplupna värmekostnader	85 323	73 199
Upplupna styrelsearvoden	118 064	129 127
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	113	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	717 253	699 731
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 200 632	1 080 937

Not Ställda säkerheter	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckningar	34 300 000	34 300 000

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 6 november 2025.

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Ola Ericson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Hannah Canova,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Peter Axelsson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Pontus Karlsson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Hans Uddenberg,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Stefan Johansson,

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Johnny Williamsson
Förtroendevald revisor

Ann-Christine Gustavsson
Förtroendevald revisor





Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Kalmarhus nr 15, org.nr 732400-1887

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Kalmarhus nr 15 för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Riksbyggen Bostadsrättsförening Kalmarhus nr 15s 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 bolagsstämman 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Kalmarhus nr 15 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 bolagets 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. Risker 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 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 att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt 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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen Bostadsrättsförening Kalmarhus nr 15 för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Kalmarhus nr 15 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 bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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 bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. 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 bolagets 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 bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Kalmar den dagen som framgår av våra signaturer

Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Jonny Williamsson
Förtroendevald revisor

Ann-Christine Gustafsson
Förtroendevald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557565463762

Dokument

Årsredovisning 211015 2024-2025
Huvuddokument
25 sidor
Startades 2025-12-19 13:20:35 CET (+0100) av Sandra Sjöberg (SS)
Färdigställt 2026-01-07 09:24:22 CET (+0100)

Initierare

Sandra Sjöberg (SS)
Riksbyggen
sandra.sjoberg@riksbyggen.se

Signerare

Ola Ericson (OE)
ola@katamso.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eric Ola Katamso Ericson"
Signerade 2025-12-22 10:46:41 CET (+0100)

Hannah Canova (HC)
hannah.canova@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HANNAH CANOVA"
Signerade 2025-12-30 18:51:03 CET (+0100)

Peter Axelsson (PA)
axelssonpeter81@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PETER AXELSSON"
Signerade 2025-12-22 15:13:24 CET (+0100)

Pontus Karlsson (PK)
pontus.karlsson@alfalaval.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pontus Joacim Karlsson"
Signerade 2025-12-19 13:22:28 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557565463762

Hans Uddenberg (HU)
h.u.uddenberg@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Hans Urban Uddenberg"
Signerade 2025-12-21 19:25:42 CET (+0100)

Stefan Johansson (SJ)
stefan.johansson2@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Göran Stefan Johansson"
Signerade 2025-12-19 13:24:17 CET (+0100)

Johnny Williamsson (JW)
johnny@jowil.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHNNY WILLIAMSSON"
Signerade 2026-01-06 14:12:09 CET (+0100)

Ann-Christine Gustavsson (AG)
lennartoannki@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNE-CHRISTINE GUSTAFSSON"
Signerade 2026-01-06 14:16:12 CET (+0100)

Franz Lindström (FL)
Ernst & Young AB
franz.lindstrom@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Franz Robert Nicholas Lindström"
Signerade 2026-01-07 09:24:22 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557565463762

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt 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	2025-08-31	2024-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	4 558 782	4 626 344
Övriga externa kostnader	1 973 730	1 880 963
Personalkostnader	126 660	138 936
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	744 079	744 079
Finansiella poster	745 656	605 672
Summa kostnader	8 148 906	7 995 994

Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2024	2023
Rabatt/återbäring från RB	-5 600	-1 700
Systematiskt brandskyddsarbete	0	2 929
Obligatoriska besiktningsskostnader	0	45 313
Hissbesiktning	39 085	42 729
Snö- och halkbekämpning	33 130	34 831
Rep bostäder utg för köpta tj	26 792	12 514
Rep bostäder utg för köpta tj Målning & Tapetsering	24 338	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	58 554	17 434
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	24 768	8 909
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	0	20 457
Rep install utg för köpta tj Värme	0	585
Rep install utg för köpta tj Ventilation	4 373	0
Rep install utg för köpta tj El	35 013	74 745
Rep install utg för köpta tj Hissar	10 663	33 763
Rep install utg för köpta tj Låssystem	3 092	1 012
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	4 634	1 921
Rep markytor utg för köpta tj	8 000	8 136
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	683	388
Försäkringsskador	109 454	98 422
UH lokaler utg för köpta tj Vitvaror	0	78 776
UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering	756 250	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	139 050
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	965 229
Fastighetsel	285 050	290 151
Uppvärmning	1 591 827	1 399 958
Vatten	757 021	660 902
Avfallshantering	239 852	237 833
Fastighetsförsäkring	196 350	121 204
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	54 312	52 899
Fastighetsskatt	281 998	266 230
Förbrukningsmaterial	19 142	11 726
Summa driftkostnader	4 558 782	4 626 344

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2025-08-31	2024-08-31
BOA	11 019 kr/kvm	11 019 kr/kvm
Belopp i kr	2024	2023
Avfallshantering	22	22
Bevakningskostnader	0	0
Bevakningskostnader jour	0	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	5	5
Ersättningar till hyresgäster	0	0
Fastighetsel	26	26
Fastighetsförsäkring	18	11
Fastighetsskatt	26	24
Förbrukningsmaterial	2	1
Försäkringsskador	10	9
Hissbesiktning	4	4
Obligatoriska besiktningsskostnader	0	4
Rabatt/återbäring från RB	-1	0
Rep bostäder utg för köpta tj	2	1
Rep bostäder utg för köpta tj Målning & Tapetsering	2	0
Rep gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	2	1
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	5	2
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	0
Rep install utg för köpta tj El	3	7
Rep install utg för köpta tj Hissar	1	3
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	0	2
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	0
Rep install utg för köpta tj Värme	0	0
Rep lokaler utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj	1	1
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	0	0
Rep och UH av installationer	0	0
Snö- och halkbekämpning	3	3
Städ extra	0	0
Städ grund	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	0	0
UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering	69	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	13
UH installationer utg för köpta tj El	0	0
UH installationer utg för köpta tj Hissar	0	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	88
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	0
UH lokaler utg för köpta tj Vitvaror	0	7
UH Markytor utg för köpta tj	0	0
Uppvärmning	144	127
Vatten	69	60
Övriga fastighetskostnader	0	0
Summa driftkostnader	413,72	419,85

RB BRF Kalmarhus nr 15

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Kalmarhus nr 15 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

