

Årsredovisning

2024-09-01 – 2025-08-31

RB BRF Kalmarhus nr 9
Org nr: 732400-2083



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Kalmarhus nr 9
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. Nuvarande stadgar registrerades 2025-04-09. Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år på grund av underhållskostnader. Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år så som värme och vatten men el och sopor är lite lägre än året innan. Räntekostnaderna har ökat främst på grund av upptagande av nytt lån i samband med reliningen som har finansierats dels med sparade medel dels med nytt lån på 2 Mkr.

Likviditen har under året förändrats från 115% till 74%. Föreningen har ett lån som kommer att villkorsändras under kommande verksamhetsår och det klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive det kortfristiga lånet (men inklusive årets amortering) förändrades från 416% till 233%.

I resultatet ingår avskrivningar med 285 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -3 726 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

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

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

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

Total tomtarea	13 265 m ²
Total bostadsarea	4 647 m ²
Total lokalarea	106 m ²
Årets taxeringsvärde	65 270 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	60 472 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 145 tkr och planerat underhåll för 5 025 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i maj 2025 och visar på ett underhållsbehov på 19 978 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 998 tkr (420 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 309 tkr (486 kr/m²).

Lagstadgad energideklaration upprättades 2019.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	90-talet	
Elrenovering i samtliga bostadsrätter	2012	
Takrenovering	2013	
Ventilationsförbättring	2015-2017	Radonmätning gjordes under samma period.
Fasadtvätt	2020	
Byte staket mm vid pizzerian & målning parkbänkar	2024	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Entrédörr pizzeria	22 492
Relining	4 890 000
Fasadtvätt	112 389

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ebba Gustafsson	Ordförande	2026
Kati Sandbacka	Sekreterare	2026
Alma Martinsson	Vice ordförande	2026
Josefine Eriksson	Ledamot Riksbyggen	2026
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lena Robertson	Suppleant	2026
Stefan Andersson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst&Young, Franz Lindström	Auktoriserad revisor	Stämma
Marianne Slattegård	Föreningsvald revisor	Stämma

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret**- Beslut om nya stadgar**

Under räkenskapsåret har föreningen beslutat om att byta stadgarna i enlighet med Riksbyggens normalstadgar som uppdaterades i samband med att ny lag för bostadsrätter trädde i kraft den 1 januari 2023.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 123 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 124 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-12-01 då den höjdes med 7%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 7 % från och med 2025-09-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 892 kr/m²/år.

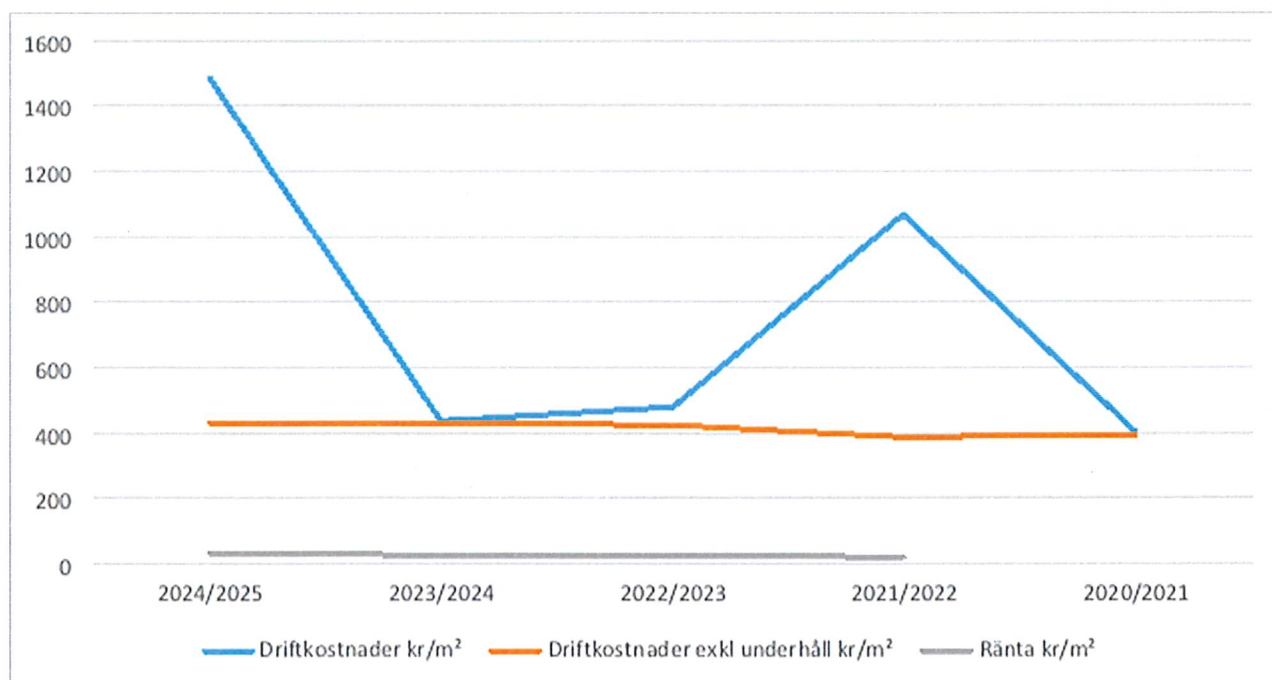
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	4 482	4 260	3 811	3 707	3 639
Resultat efter finansiella poster*	-4 012	911	348	-2 604	703
Balansomslutning	9 637	11 593	10 748	10 535	6 431
Soliditet %*	1	35	29	27	84
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar	233	416	342	320	253
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar	74	115	-	-	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	95	95	96	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	892	850	769	747	732
Driftkostnader kr/kvm	1 482	437	474	1 067	399
Energikostnad kr/kvm*	291	266	260	254	247
Underhållsfond kr/kvm	480	1 052	678	573	1 097
Sparande kr/kvm*	273	262	193	182	206
Ränta kr/kvm	29	21	21	15	-
Skuldsättning kr/kvm*	1 748	1 356	1 384	1 413	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 778	1 356	1 384	1 413	-
Räntekänslighet %*	2,0	1,6	1,8	1,9	-

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	127 494	4 999 018	-1 959 508	911 126
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			911 126	-911 126
Reservering underhållsfond		2 309 000	-2 309 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-5 024 881	5 024 881	
Årets resultat				-4 011 531
Vid årets slut	127 494	2 283 137	1 667 499	-4 011 531

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 048 382
Årets resultat	-4 011 531
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 309 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	5 024 881
Summa	-2 344 032

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 344 032**

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	4 481 521	4 260 197
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 680	1 920
Summa rörelseintäkter		4 483 201	4 262 117
Rörelsekostnader			
Driftskostnader & övriga externa kostnader	Not 4,5	-7 962 473	-2 957 657
Personalkostnader	Not 6	-143 201	-105 953
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-285 073	-286 572
Summa rörelsekostnader		-8 390 747	-3 350 182
Rörelseresultat		-3 907 546	911 935
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	71 284	101 276
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-175 269	-102 085
Summa finansiella poster		-103 985	-809
Resultat efter finansiella poster		-4 011 531	911 126
Årets resultat		-4 011 531	911 126

Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	6 075 523	6 330 114
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	64 838	95 319
Summa materiella anläggningstillgångar		6 140 361	6 425 433
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	140 000	140 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		140 000	140 000
Summa anläggningstillgångar		6 280 361	6 565 433
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	4 774	4 285
Övriga fordringar	Not 14	22 935	22 613
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	137 693	165 952
Summa kortfristiga fordringar		165 402	192 850
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	3 191 156	4 835 190
Summa kassa och bank		3 191 156	4 835 190
Summa omsättningstillgångar		3 356 558	5 028 041
Summa tillgångar		9 636 919	11 593 474

Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		127 494	127 494
Fond för yttre underhåll		2 283 137	4 999 018
Summa bundet eget kapital		2 410 631	5 126 512
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 667 499	−1 959 508
Årets resultat		−4 011 531	911 126
Summa fritt eget kapital		−2 344 032	−1 048 382
Summa eget kapital		66 599	4 078 130
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	5 037 000	3 145 000
Summa långfristiga skulder		5 037 000	3 145 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	3 270 000	3 298 000
Leverantörsskulder	Not 18	136 013	49 940
Skatteskulder	Not 19	23 779	16 745
Övriga skulder	Not 20	606 098	517 889
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	497 430	487 770
Summa kortfristiga skulder		4 533 320	4 370 344
Summa eget kapital och skulder		9 636 919	11 593 474

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-3 907 546	911 935
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	285 073	286 572
	-3 622 473	1 198 507
Erhållen ränta	105 738	64 229
Erlagd ränta	-155 101	-102 085
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-3 671 837	1 160 651
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-7 006	-34 131
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	170 808	70 604
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 508 035	1 197 124
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-136 000	-136 000
Upptagna lån	2 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 864 000	-136 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-1 644 035	1 061 124
Likvida medel vid årets början	4 835 190	3 774 066
Likvida medel vid årets slut	3 191 156	4 835 190

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

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

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Årsavgifter, bostäder	4 143 837	3 937 152
Årsavgifter, lokaler	184 527	175 320
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-72 872	-72 872
Hyrer, lokaler	39 500	38 760
Hyrer, garage	55 488	55 488
Hyrer, p-platser	95 400	95 550
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 700	-2 700
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-836	-2 468
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-82	-300
Pantförskrivningsavgifter, överlåtelseavgifter & avgift andrahandsuthyrning	39 264	36 278
Öres- och kronutjämning	-5	-11
Summa nettoomsättning	4 481 521	4 260 197

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Påminnelseavgifter	1 680	1 920
Summa övriga rörelseintäkter	1 680	1 920

Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	-5 024 881	-47 884
Reparationer	-144 783	-220 961
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-160 570	-153 420
Försäkringspremier	-84 695	-52 281
Kabel- och digital-TV	-44 708	-41 214
Återbäring från Riksbyggen	2 800	900
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 484	-3 409
Obligatoriska besiktningar	0	-40 338
Snö- och halkbekämpning	-39 688	-47 612
Drift och förbrukning, övrigt	-886	0
Förbrukningsinventarier	-5 726	-3 530
Vatten	-404 582	-351 252
Fastighetsel	-189 464	-194 541
Uppvärmning	-789 636	-720 371
Sophantering och återvinning	-147 324	-157 751
Förvaltningsarvode drift	-9 506	-43 236
Summa driftskostnader	-7 046 134	-2 076 899

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode administration	-827 174	-794 265
IT-kostnader	-2 685	-2 461
Arvode, yrkesrevisorer	-21 313	-16 313
Övriga förvaltningskostnader	-14 528	-22 351
Kreditupplysningar	-515	-1 351
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-19 670	-17 702
Representation	-2 770	-6 488
Kontorsmateriel	-7 963	-7 313
Medlems- och föreningsavgifter	-4 500	-4 050
Konsultarvoden	-11 234	-4 750
Bankkostnader	-3 990	-3 716
Summa övriga externa kostnader	-916 339	-880 758

Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Styrelsearvoden	-89 700	-52 850
Sammanträdesarvoden	-24 800	-27 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 000	-2 000
Sociala kostnader	-26 701	-23 903
Summa personalkostnader	-143 201	-105 953

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

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Avskrivning Markanläggningar	-77 750	-79 249
Avskrivning Anslutningsavgifter	-2 269	-2 269
Avskrivningar tillkommande utgifter	-174 572	-174 572
Avskrivning Maskiner och inventarier	-21 001	-21 001
Avskrivning Installationer	-9 480	-9 480
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-285 073	-286 572

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	1 973
Ränteintäkter från likviditetsplacering SBAB	70 650	97 137
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	254	1 597
Övriga ränteintäkter	380	569
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	71 284	101 276

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-137 080	-99 559
Övriga räntekostnader	-4 994	-2 526
Övriga finansiella kostnader – pant nytt lån	-33 195	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-175 269	-102 085

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader	2 939 344	2 939 344
Mark	144 656	144 656
Standardförbättringar	9 520 289	9 520 289
Anslutningsavgifter	45 387	45 387
Markanläggning	1 718 999	1 718 999
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	14 368 675	14 368 675

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-2 939 344	-2 939 344
Anslutningsavgifter	-15 885	-13 616
Standardförbättringar	-3 613 083	-3 438 511
Markanläggningar	-1 470 249	-1 391 000
	-8 038 561	-7 782 471

Årets avskrivningar

Årets avskrivning anslutningsavgifter	-2 269	-2 269
Årets avskrivning standardförbättringar	-174 572	-174 572
Årets avskrivning markanläggningar	-77 750	-79 249
	-254 591	-256 090

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-8 293 152	-8 038 561
-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

6 075 523	6 330 114
------------------	------------------

Varav

Byggnader	5 732 634	5 907 206
Mark	144 656	144 656
Anslutningsavgifter	27 233	29 502

Taxeringsvärden

Bostäder	64 729 000	59 800 000
Lokaler	541 000	672 000

Totalt taxeringsvärde

65 270 000	60 472 000
-------------------	-------------------

varav byggnader

<i>45 541 000</i>	<i>39 550 000</i>
-------------------	-------------------

varav mark

<i>19 729 000</i>	<i>20 992 000</i>
-------------------	-------------------

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Inventarier, maskiner och verktyg	708 258	708 258
Installationer	94 800	94 800
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	803 058	803 058
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier, maskiner och verktyg	-641 379	-620 378
Installationer	-66 360	-56 880
	-707 739	-677 258
Årets avskrivningar		
Inventarier, maskiner och verktyg	-21 001	-21 001
Installationer	-9 480	-9 480
	-30 481	-30 481
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier, maskiner och verktyg	-662 380	-641 379
Installationer	-75 840	-66 360
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-738 220	-707 739
Restvärde enligt plan vid årets slut	64 838	95 319
Varav		
Inventarier, maskiner och verktyg	45 878	66 879
Installationer	18 960	28 440

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-08-31	2024-08-31
280 kapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	140 000	140 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	140 000	140 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	4 774	4 285
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	4 774	4 285

Not 14 Övriga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Skattekonto	22 935	22 613
Summa övriga fordringar	22 935	22 613

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna ränteintäkter	34 852	69 306
Förutbetalda försäkringspremier	29 277	26 140
Förutbetalt förvaltningsarvode	69 850	67 093
Förutbetald kabel-tv-avgift	3 714	3 413
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	137 693	165 952

Not 16 Kassa och bank

	2025-08-31	2024-08-31
Bankmedel	2 392 872	3 487 768
Transaktionskonto	798 284	1 347 422
Summa kassa och bank	3 191 156	4 835 190

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	8 307 000	6 443 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-176 000	-136 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 094 000	-3 162 000
Långfristig skuld vid årets slut	5 037 000	3 145 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,80%	2025-10-30	3 230 000,00	0,00	68 000,00	3 162 000,00
STADSHYPOTEK	1,48%	2026-10-30	3 213 000,00	0,00	68 000,00	3 145 000,00
STADSHYPOTEK	2,83%	2028-06-01	0,00	2 000 000,00	0,00	2 000 000,00
Summa			6 443 000,00	2 000 000,00	136 000,00	8 307 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 136 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har ett lån på 3 094 000 kr som löper ut under nästa räkenskapsår som föreningen har för avsikt att villkorsändra inte lösa. Detta lån redovisas som kortfristig skuld i bokslutet.

Not 18 Leverantörsskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Leverantörsskulder	109 519	49 940
Ej reskontraförda leverantörsskulder	26 494	0
Summa leverantörsskulder	136 013	49 940

Not 19 Skatteskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Skatteskulder	23 779	16 745
Summa skatteskulder	23 779	16 745

Not 20 Övriga skulder

	2025-08-31	2024-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	550 013	518 090
Skuld sociala avgifter och skatter	54 046	-202
Clearing	2 039	0
Summa övriga skulder	606 098	517 889

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna sociala avgifter	0	23 699
Upplupna räntekostnader	20 168	0
Upplupna elkostnader	13 147	12 477
Upplupna vattenavgifter	34 156	32 164
Upplupna värmekostnader	41 841	37 557
Upplupna styrelsearvoden	0	58 050
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	388 117	323 824
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	497 430	487 770

Not 22 Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckningar	8 341 000	6 800 000

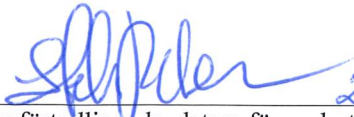
Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**Övergång från K-2 till K3**

Från och med nästa räkenskapsår blir det ett lagkrav att alla bostadsrättsföreningar ska tillämpa K3-regelverket, vilket innebär en mer detaljerad och långsiktig redovisning som sprider kostnader för stora underhåll över tid och skapar en mer rättvisande bild av föreningens ekonomi för medlemmar och externa intressenter. Detta ger en mer tydligare översikt av föreningens tillgångar, skulder och resultat.

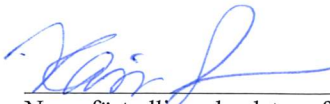
Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2025-10-24

Årsredovisningen undertecknas


Namnförtydligande, datum för undertecknande 2025-12-05

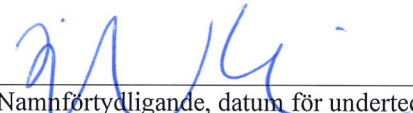
Ebba Gustafsson (ersättare Stefan Andersson)


Namnförtydligande, datum för undertecknande 2025-11-28

Kati Sandbacka

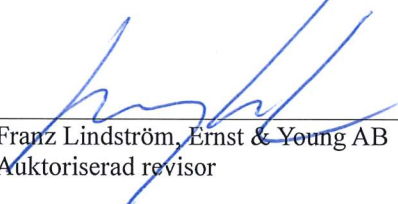

Namnförtydligande, datum för undertecknande 2025-12-05

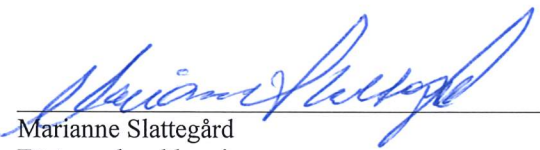
Alma Martinsson (ersättare Lena Robertson)


Namnförtydligande, datum för undertecknande 2025-12-05

Josefine Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14 december 2025


Franz Lindström, Ernst & Young AB
Auktoriserad revisor


Marianne Slattegård
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Kalmarhus nr 9 för år 2024-09-01 - 2025-08-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

De auktoriserade revisorernas ansvar

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

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen Brf Kalmarhus nr 9 för år 2024-09-01 - 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Kalmar den 14 december 2025

Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Marianne Slattegård
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Arsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

med 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga 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	7 046 134	2 076 899
Övriga externa kostnader	916 339	880 758
Personalkostnader	143 201	105 953
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	285 073	286 572
Finansiella poster	103 985	809
Summa kostnader	8 494 732	3 350 991



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2024	2023
Fastighetsskötsel extra	668	35 736
Rabatt/återbäring från RB	-2 800	-900
Systematiskt brandskyddsarbete	2 484	3 409
Städ extra	0	7 500
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	40 338
Snö- och halkbekämpning	39 688	47 612
Rep bostäder utg för köpta tj	51 039	52 784
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	29 408	56 577
Rep gem utry utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	1 400
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	33 558	18 627
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	17 208	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	324	308
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	1 050
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	13 246	1 946
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	0	5 775
Försäkringsskador	0	82 493
UH bostäder utg för köpta tj Snickerier	0	41 189
UH lokaler utg för köpta tj	22 492	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	4 890 000	0
UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	6 695
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	112 389	0
Fastighetsel	189 464	194 541
Uppvärmning	789 636	720 371
Vatten	404 582	351 252
Avfallshantering	147 324	157 751
Fastighetsförsäkring	84 695	52 281
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	44 708	41 214
Underhållsplanering	8 838	0
Övriga fastighetskostnader	886	0
Fastighetsskatt	160 570	153 420
Förbrukningsmaterial	5 726	3 530
Summa driftkostnader	7 046 134	2 076 899



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2025-08-31	2024-08-31
BOA	4 647 kr/kvm	4 647 kr/kvm
Belopp i kr	2024	2023
Avfallshantering	32	34
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	10	9
Ersättningar till hyresgäster	0	0
Fastighetsel	41	42
Fastighetsförsäkring	18	11
Fastighetsskatt	35	33
Fastighetsskötsel extra	0	8
Förbrukningsinventarier	0	0
Förbrukningsmaterial	1	1
Försäkringsskador	0	18
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	9
Obligatoriska besiktningskostnader	0	0
Rabatt/återbäring från RB	-1	0
Rep bostäder utg för köpta tj	11	11
Rep gem utry utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	7	4
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	6	12
Rep huskropp utg för köpta tj	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	3	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	0
Rep install utg för köpta tj El	0	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	4	0
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	0
Rep install utg för köpta tj Värme	0	0
Rep installationer utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	0	1
Rep och UH av installationer	0	0
Snö- och halkbekämpning	9	10
Statuskontroll	0	0
Städ extra	0	2
Systematiskt brandskyddsarbete	1	1
UH bostäder utg för köpta tj Snickerier	0	9
UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	1
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	1 052	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	24	0
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	0	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	0
UH lokaler utg för köpta tj	5	0
UH Markytor utg för köpta tj	0	0
Underhållsplanering	2	0
Uppvärmning	170	155
Vatten	87	76
Värmeservice	0	0
Övriga fastighetskostnader	0	0
Övriga kostnader för transportmedel	0	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	0
Summa driftkostnader	1 516,28	446,93

RB BRF Kalmarhus nr 9

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Kalmarhus nr 9 i samarbete med
Riksbyggen*

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

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

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

