

# Årsredovisning

2022-09-01 – 2023-08-31

RBF Kalmarhus nr 7  
Org nr: 732400-2026





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Kalmarhus nr 7 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01 till 2023-08-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år främst p.g.a. högre underhållskostnader. Även räntekostnader har ökat p.g.a. omsatta lån till högre ränta.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 62% till 106 %.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 348% till 456%.

I resultatet ingår avskrivningar med 685 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 877 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Stensoppen 1 i Kalmar kommun. På fastigheten finns 5 byggnader med 85 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1950–51. Fastighetens adress är Tegelviksvägen 7 A-F, Silkeborgsgatan 2 A-C samt Nyslottsgatan 5 A-D.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kokvrå	2
1 rum och kök	2
2 rum och kök	43
3 rum och kök	29
4 rum och kök	9
<b>Summa</b>	<b>85</b>

**Dessutom tillkommer**

Användning	Antal
Antal lokaler	24
Antal garage	8
Antal p-platser	60

Total tomtarea 12 667 m<sup>2</sup>

**Bostäder hyresrätt** 70 m<sup>2</sup>

Bostäder bostadsrätt 5 191 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 5 261 m<sup>2</sup>

**Total lokalarea** 576 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 79 051 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 79 051 000 kr

**Föreningens väsentliga lokalavtal**

Verksamhet	Yta m <sup>2</sup>	Löptid
Hundtrimning	28	2023-12-31
Frisör	55	2023-05-31

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 eller återbäring erhållits.

**Föreningen har ingått följande avtal**

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning (SBA, Underhållspl. Vicevärdskap)
Riksbyggen	Fastighetskötsel
Riksbyggen	Fastighetsdrift (driftövervakn., värme, vent och jour)
Schindler hiss AB	Hisservice
Kalmar Energi	Fjärrvärme och el
Telia	TV, bredband och telefoni

### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 183 tkr och planerat underhåll för 1 144 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 24 242 324 kr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 424 kr (461 per kvm). Avsättningen för verksamhetsåret har skett med 1 300 000 kr (247 kr per kvm). Enligt underhållsplanen på 30 år har föreningen ett uppskattat underhållsbehov på ca 60 000 000 kr.

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

### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	1980-talet	inkl. badrums- och köksrenovering
Fasadputsning	1984	
Balkongrenovering	1996	
Ombyggnad studentrum	2004-2005	
Takrenovering	2006-2007	
Yttre miljön	2010	
Förstärkning balkonger	2011-2012	
Byte låssystem	2013	
Renovering bastu	2016	
Installationer, termostatventiler	2016	
Målning socklar och källardörrar	2016	
Trapphusmålning	2016-2017	
Omläggning av bottenavlopp, källare	2020	
Digitalt taggsystem	2020	
Ombyggnad fjärrvärmecentral	2020-2021	
Fönsterbyte	2020-2021	
Byte av vattenledning från källare till servisledning	2021-2022	
Ventilation	2021-2022	
Tak	2021-2022	

### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Ny tvättmaskin	58 381
Renovering av hissar.	976 738
Fönsterbyte	108 569

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

### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Charlotte Johansson	Ordförande	2025
Lola Ohlsson	Vice ordförande	2024
Fredrik Lundh	Sekreterare	2024
Catharina Thuresson	Ledamot	2025
Susanne Pettersson	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Filip Stenberg	Suppleant	2025
Inger Larsson	Suppleant	2024
Mjellma Neziri	Suppleant Riksbyggen	

### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Ernst & Young AB Franz Lindström	Auktoriserad revisor	Stämman

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Bengt-Olof Vetterlund	Stämman
Birgitte Karlsson	Stämman

### Husvärdar

Inger Larsson, Nyslottsgatan 5 A-B  
Lola Ohlsson, Nyslottsgatan 5 C-D  
Marita Fransson, Tegelviksvägen 7 A-C och Silkeborgsgatan 2 A-C  
Catharina Thuresson, Tegelviksvägen 7 D-F

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 109 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 108 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2022-10-01 då den höjdes med 2%. P-platser med el höjs till 150 kr per månad och p-platser utan el till 100 kr per månad från samma datum.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 8% från och med 2023-10-01.

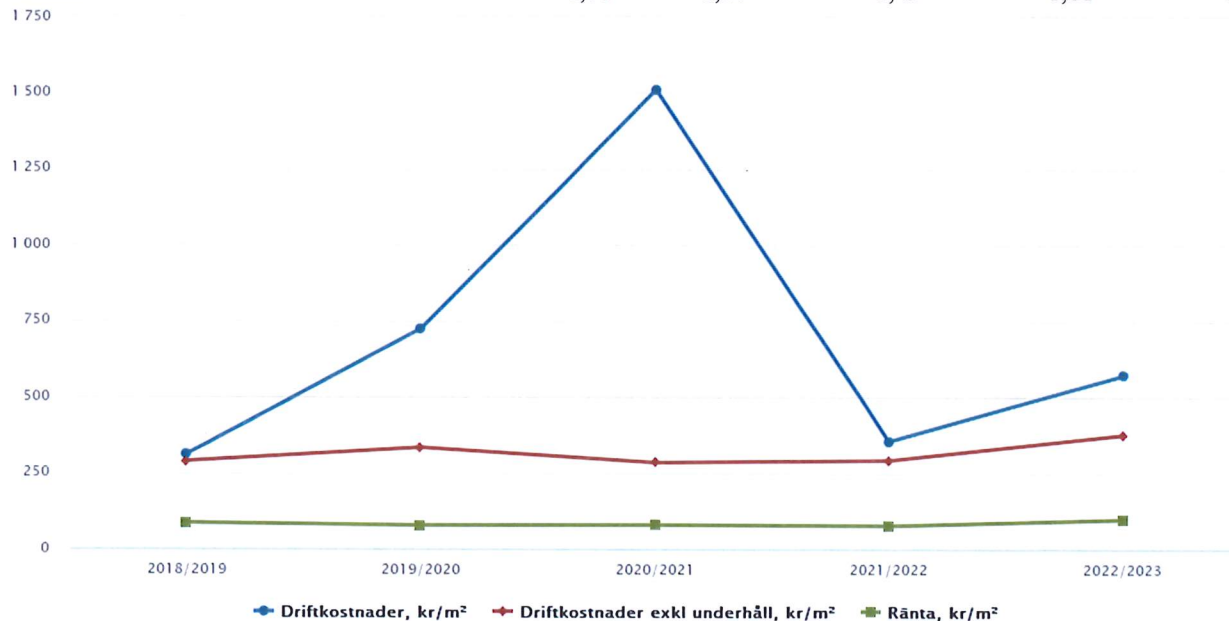
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 1 001 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 16 st.)

Lagstadgad energideklaration utfördes 2019. Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning. Genom att byta samtliga termostatventiler och använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	5 553	5 483	5 385	5 194	5 233
Resultat efter finansiella poster	192	1 130	-5 619	-993	1 390
Årets resultat	192	1 130	-5 619	-993	1 390
Resultat exklusive avskrivningar	877	1 816	-5 005	-465	1 917
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-423	571	-6 260	-1 720	662
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	223	213	239	239	239
Balansomslutning	36 380	37 197	36 645	34 680	36 106
Soliditet %	6	6	3	19	21
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	456	348	276	570	677
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	106	62	64	135	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	1 001	970	966	920	920
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	571	354	1 511	724	311
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	375	291	284	333	288
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	97	76	79	77	85
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	329	259	67	1 106	1 233
Lån, kr/m <sup>2</sup>	5 692	5 784	5 876	4 796	4 796
Skuldkvot %	1,71	1,30	1,49	1,61	1,76



**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	126 231	1 513 991	-676 245	1 130 465
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		250 000	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 130 465	-1 130 465
Reservering underhållsfond		1 300 000	-1 300 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 143 687	1 143 687	
Årets resultat				191 551
<b>Vid årets slut</b>	<b>126 231</b>	<b>1 920 304</b>	<b>297 907</b>	<b>191 551</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	204 220
Årets resultat	191 551
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 300 000
Extra reservering till underhållsfonden	-250 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 143 687
<b>Summa</b>	<b>-10 542</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **-10 542**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 553 371	5 482 729
Övriga rörelseintäkter	Not 3	112 387	83 650
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 665 758</b>	<b>5 566 379</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader och övriga externa kostnader	Not 4,5	-4 157 125	-3 197 294
Personalkostnader	Not 6	-170 851	-141 695
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-685 324	-685 324
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 013 301</b>	<b>-4 024 314</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>652 457</b>	<b>1 542 065</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	2 550	12 240
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	104 971	19 264
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-568 427	-443 104
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-460 906</b>	<b>-411 600</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>191 551</b>	<b>1 130 465</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>191 551</b>	<b>1 130 465</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	29 277 226	29 882 550
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	573 333	653 333
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>29 850 559</b>	<b>30 535 884</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	127 500	127 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>127 500</b>	<b>127 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>29 978 059</b>	<b>30 663 384</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	4 079	956
Övriga fordringar	Not 15	13 044	12 809
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	212 673	69 656
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>229 796</b>	<b>83 421</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	6 172 021	6 450 445
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 172 021</b>	<b>6 450 445</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 401 817</b>	<b>6 533 866</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>36 379 876</b>	<b>37 197 249</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2023-08-31	2022-08-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	126 231	126 231	
Fond för yttre underhåll	2 170 304	1 513 991	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>2 296 535</b>	<b>1 640 222</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-202 093	-676 245	
Årets resultat	191 551	1 130 465	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-10 542</b>	<b>454 220</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 285 994</b>	<b>2 094 442</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	28 053 793	24 596 440
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>28 053 793</b>	<b>24 596 440</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	5 171 601	9 164 102
Leverantörsskulder	Not 19	50 900	48 995
Skatteskulder	Not 20	13 188	6 818
Övriga skulder	Not 21	83 632	631 281
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	720 769	655 171
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 040 090</b>	<b>10 506 367</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>36 379 876</b>	<b>37 197 249</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

## 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	100
Balkonginglasning	Linjär	50
Studentbostäder	Linjär	45
Miljöhus	Linjär	30
Yttre miljön	Linjär	25
Installation digitalt taggsystem	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Årsavgifter, bostäder	5 194 804	5 101 392
Hyror, bostäder	1 76 665	1 74 390
Hyror, lokaler	104 048	99 204
Hyror, garage	40 416	40 416
Hyror, p-platser	98 675	68 584
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-60 807	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-430	-1 257
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 553 371</b>	<b>5 482 729</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Kabel-tv-avgifter	2 856	2 856
Övriga lokalintäkter	200	0
Övriga avgifter	0	120
Övriga ersättningar	30 171	41 693
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-12	-5
Elstöd	65 986	0
Övriga rörelseintäkter	13 186	38 986
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>112 387</b>	<b>83 650</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Underhåll	-1 143 687	-371 438
Reparationer	-183 434	-112 323
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-151 520	-145 209
Försäkringspremier	-60 158	-65 604
Kabel- och digital-TV	-261 450	0
Återbäring från Riksbyggen	8 500	14 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-13 193	-697
Obligatoriska besiktningar	-59 509	-51 833
Snö- och halkbekämpning	-35 715	-28 194
Statuskontroll	-55 250	-58 494
Övriga fastighetskostnader	-26 146	0
Förbrukningsinventarier	-23 961	-33 192
Övriga kostnader för rep och UH	-23 388	-6 384
Vatten	-290 767	-236 933
Fastighetsel	-272 883	-234 475
Uppvärmning	-607 208	-619 919
Sophantering och återvinning	-134 490	-118 718
Förvaltningsarvode drift	-1 167	0
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-3 335 426</b>	<b>-2 069 111</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-722 271	-759 979
IT-kostnader	-2 692	-270 739
Arvode, yrkesrevisorer	-14 188	-12 688
Övriga förvaltningskostnader	-53 544	-9 366
Kreditupplysningar	-5 814	-568
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 548	-27 409
Telefon och porto	0	-1 266
Medlems- och föreningsavgifter	-3 825	-4 675
Bankkostnader	-2 818	-2 225
Övriga externa kostnader	0	-39 269
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-821 699</b>	<b>-1 128 183</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Styrelsearvoden	-25 000	-74 200
Sammanträdesarvoden	-61 600	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-45 275	-36 000
Övriga kostnadsersättningar	-350	-301
Övriga personalkostnader	-9 900	-9 300
Sociala kostnader	-28 726	-21 894
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-170 851</b>	<b>-141 695</b>

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

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Avskrivning Byggnader	-326 211	-326 211
Avskrivning Markanläggningar	-73 676	-73 676
Avskrivningar tillkommande utgifter	-205 436	-205 436
Avskrivning Installationer	-80 000	-80 000
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-685 324</b>	<b>-685 324</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	2 550	12 240
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 550</b>	<b>12 240</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	9 729	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	95 029	19 193
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	213	71
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>104 971</b>	<b>19 264</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-568 427	-443 104
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-568 427</b>	<b>-443 104</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	32 621 132	32 621 132
Mark	98 868	98 868
Anslutningsavgifter	232 347	232 347
Standardförbättringar	12 890 137	12 890 137
Markanläggning	1 867 414	1 867 414
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>47 709 898</b>	<b>43 809 898</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Byggnader	-9 660 932	-9 334 719
Anslutningsavgifter	-232 347	-232 347
Standardförbättringar	-6 931 330	-6 725 893
Markanläggningar	-1 002 739	-929 065
	<b>-17 827 348</b>	<b>-17 222 024</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-326 211	-326 211
Årets avskrivning standardförbättringar	-205 436	-205 436
Årets avskrivning markanläggningar	-73 677	-73 677
	<b>-605 324</b>	<b>-546 824</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****-18 432 672**      **-17 768 848****Restvärde enligt plan vid årets slut****29 277 226**      **29 981 418****Varav**

Byggnader	29 178 358	29 783 682
Mark	98 868	98 868



## Taxeringsvärden

Bostäder	78 200 000	78 200 000
Lokaler	851 000	851 000

### **Totalt taxeringsvärde**

<i>varav byggnader</i>	<i>79 051 000</i>	<i>79 051 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>55 569 000</i>	<i>55 569 000</i>
	<i>23 482 000</i>	<i>23 482 000</i>

## Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

### Anskaffningsvärden

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	170 039	970 039
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>170 039</b>	<b>970 039</b>

### Akkumulerade avskrivningar enligt plan

#### Vid årets början

Maskiner och inventarier	-170 039	-236 706
	<b>-170 039</b>	<b>-236 706</b>

#### Årets avskrivningar

Installationer	-80 000	-80 000
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-80 000</b>	<b>-80 000</b>

#### Restvärde enligt plan vid årets slut

**573 333**      **653 333**

### Varav

Installationer	573 333	653 333
----------------	---------	---------

## Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	127 500	127 500
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag</b>	<b>127 500</b>	<b>127 500</b>

## Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Avgifts- och hyresfordringar	4 079	65
Kundfordringar	0	891
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>4 079</b>	<b>956</b>

## Not 15 Övriga fordringar

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Skattekonto	13 044	12 809
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>13 044</b>	<b>12 809</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	78 157	14 908
Förutbetalda försäkringspremier	24 492	11 173
Förutbetalt förvaltningsarvode	66 449	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	43 575	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	43 575
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>212 673</b>	<b>69 656</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2023-08-31	2022-08-31
Handkassa	0	200
Bankmedel	5 388 512	5 055 693
Transaktionskonto	783 509	1 394 552
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>6 172 021</b>	<b>6 450 445</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-08-31	2022-08-31
Inteckningslån	33 225 394	33 760 542
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-535 148	-535 000
Kortfristig skuld på långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 636 453	-8 629 102
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>28 053 793</b>	<b>24 596 440</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,65%	2023-02-14	2 283 953,00	-2 258 953,00	25 000,00	0,00
SBAB	4,93%	2023-11-30	0,00	2 258 953,00	25 000,00	2 233 953,00
SBAB	1,65%	2024-05-10	2 507 500,00	0,00	40 000,00	2 467 500,00
SBAB	1,23%	2024-12-06	4 337 500,00	0,00	50 000,00	4 287 500,00
SBAB	1,13%	2025-05-09	2 528 415,00	0,00	65 248,00	2 463 167,00
SBAB	1,01%	2025-08-15	7 303 125,00	0,00	112 500,00	7 190 625,00
SBAB	3,81%	2025-11-12	2 744 349,00	0,00	73 000,00	2 671 349,00
SBAB	1,17%	2026-01-12	4 225 000,00	0,00	50 000,00	4 175 000,00
SBAB	1,21%	2026-09-25	4 062 500,00	0,00	50 000,00	4 012 500,00
SBAB	3,92%	2027-03-17	3 768 200,00	0,00	44 400,00	3 723 800,00
<b>Summa</b>			<b>33 760 542,00</b>	<b>0,00</b>	<b>535 148,00</b>	<b>33 225 394,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 535 148 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Resterande kortfristig skuld 4 636 453 kr avser lån som löper ut och som föreningen har för avsikt att inte lösa utan stället villkorsändras. Av den långfristiga skulden förfaller 28 053 793 kr till betalning mellan 2 och 4 år efter balansdagen.

**Not 19 Leverantörsskulder**

	2023-08-31	2022-08-31
Leverantörsskulder	53 016	48 995
Ej reskontraförda leverantörsskulder	-2 116	0
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>50 900</b>	<b>48 995</b>

**Not 20 Skatteskulder**

	2023-08-31	2022-08-31
Skatteskulder	13 188	6 818
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>13 188</b>	<b>6 818</b>

**Not 21 Övriga skulder**

	2023-08-31	2022-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	83 632	90 969
Övriga skulder	0	540 000
Clearing	0	312
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>83 632</b>	<b>631 281</b>

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna sociala avgifter	25 630	0
Upplupna räntekostnader	29 449	20 198
Upplupna elkostnader	18 371	21 159
Upplupna vattenavgifter	25 802	12 414
Upplupna värmekostnader	31 078	29 899
Upplupna styrelsearvoden	127 850	125 447
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 974	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	449 615	446 054
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>720 769</b>	<b>655 171</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckningar	36 675 000	36 675 000



Styrelsens underskrifter

Kalmar 21 december 2023

Ort och datum



Charlotte Johansson



Lola Ohlsson



Catharina Thuresson

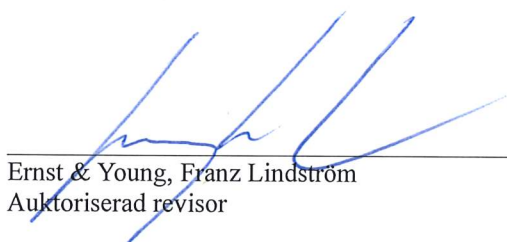


Fredrik Lundh

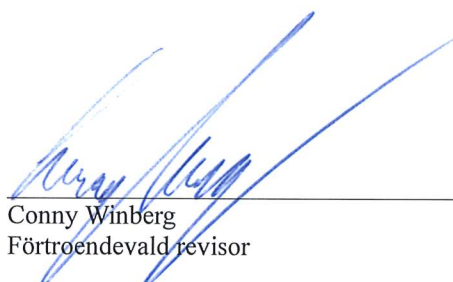


Susanne Pettersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 9 / 1 / 2024



Ernst & Young, Franz Lindström  
Auktoriserad revisor



Conny Winberg  
Förtroendevald revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Kalmarhus nr 7 org.nr 732400-2026

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Kalmarhus nr 7 för år 2022-09-01 – 2023-08-31.

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 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 på fel.

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

#### Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

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

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

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

#### De Förtroendevalda revisorernas ansvar

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





## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen Brf Kalmarhus nr 7 för år 2022-09-01 – 2023-08-31 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Kalmar den 9 januari 2024

Ernst & Young AB

Franz Lindström  
Auktoriserad revisor

Conny Winberg  
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 22 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 planliga 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	2023-08-31	2022-08-31
<b>Kostnadsfördelning</b>		
Driftkostnader	3 335 426	2 069 111
Övriga externa kostnader	821 699	1 128 183
Personalkostnader	170 851	141 695
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	685 324	685 324
Finansiella poster	460 906	411 600
<b>Summa kostnader</b>	<b>5 474 207</b>	<b>4 435 914</b>



## Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2022	2021
Trädgårdsskötsel extra debiterat	1 167	0
Rabatt/återbäring från RB	-8 500	-14 300
Systematiskt brandskyddsarbete	13 193	697
Hissbesiktning	59 509	51 833
Statuskontroll	55 250	58 494
Sno- och halkbekämpning	35 715	28 194
Rep bostäder utg för köpta tj	11 488	2 453
Rep bostäder utg för köpta tj Vitvaror inkl material	7 703	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	42 295	12 878
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	9 536	4 811
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	18 103	10 611
Rep install utg för köpta tj Värme	0	650
Rep install utg för köpta tj Ventilation	4 169	5 356
Rep install utg för köpta tj El	9 168	14 130
Rep install utg för köpta tj Hissar	16 218	31 758
Rep install utg för köpta tj Låssystem	3 629	6 131
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	47 588	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	0	7 769
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	5 415
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	0	291
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	13 540	2 899
Rep markytor utg för köpta tj	0	7 171
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	58 381	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	130 247
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	76 250
UH installationer utg för köpta tj Hissar	976 738	68 500
UH huskropp utg för köpta tj Tak	0	25 816
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	58 569	0
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	50 000	0
UH Markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	0	70 625
Fastighetsel	272 883	234 475
Uppvärmning	607 208	619 919
Vatten	290 767	236 933
Sophämtning	134 490	118 718
Fastighetsförsäkring	60 158	65 604
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	261 450	0
Övriga fastighetskostnader	26 146	0
Fastighetsskatt	151 520	145 209
Förbrukningsinventarier	5 368	0
Förbrukningsmaterial	16 295	33 192
Övriga förbrukningsinventarier/material	2 298	0
Rep och UH av installationer	3 666	6 384
Övriga kostnader för rep och UH	19 722	0
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>3 335 426</b>	<b>2 069 111</b>





## Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2023-08-31	2022-08-31
BOA	5 261 kr/kvm	5 261 kr/kvm
Belopp i kr	2022	2021
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	50	0
Ersättningar till hyresgäster	0	0
Fastighetsel	52	45
Fastighetsförsäkring	11	12
Fastighetsskatt	29	28
Fjärrvärme	0	0
Förbrukningsinventarier	1	0
Förbrukningsmaterial	3	6
Hissbesiktning	11	10
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	0
Obligatoriska besiktningkostnader	0	0
Rabatt/återbäring från RB	-2	-3
Rep bostäder utg för köpta tj	2	0
Rep bostäder utg för köpta tj Vitvaror inkl material	1	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	2	1
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	8	2
Rep huskropp utg för köpta tj	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	3	1
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	0	1
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	1
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	9	0
Rep install utg för köpta tj El	2	3
Rep install utg för köpta tj Hissar	3	6
Rep install utg för köpta tj Låssystem	1	1
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	3	2
Rep install utg för köpta tj Ventilation	1	1
Rep install utg för köpta tj Värme	0	0
Rep lokaler utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj	0	1
Rep och UH av installationer	1	1
Snö- och halkbekämpning	7	5
Sophämtning	26	23
Statuskontroll	11	11
Systematiskt brandskyddsarbete	3	0
Trädgårdsskötsel extra debiterat	0	0
UH bostäder utg för köpta tj	0	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	11	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	11	0
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	10	0
UH huskropp utg för köpta tj Tak	0	5
UH installationer utg för köpta tj	0	0
UH installationer utg för köpta tj Hissar	186	13
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	25
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	14
UH installationer utg för köpta tj Värme	0	0
UH Markytor utg för köpta tj	0	0
UH Markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	0	13
Uppvärmning	115	118
Vatten	55	45
Vattenskador	0	0
Övriga fastighetskostnader	5	0
Övriga förbrukningsinventarier/material	0	0
Övriga kostnader för rep och UH	4	0
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>633,99</b>	<b>393,29</b>

# RBF Kalmarhus nr 7

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Kalmarhus nr 7 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](http://www.riksbyggen.se)

