

# Årsredovisning

2022-09-01 – 2023-08-31

RBF Kalmarhus nr 8  
Org nr: 732400-1960





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Kalmarhus nr 8 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 med hänsyn taget till avsättning underhållsfond 1 150 000kr och ianspråkstagande av underhållsfond 2 538 717kr visar ett överskott på 120 966kr.

Överskottet beror bland annat på att fjärrvärmekostnaderna blev 254 727kr lägre än budget. Dock blev elkostnaderna 62 767kr högre än budgeterat. Föreningen har haft reparationskostnader för 261 533kr, det budgeterades med 100 000kr. Den höga kostnaden består främst på vattenskador.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 78% till 48%.

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 277% till 172%.

I resultatet ingår avskrivningar med 701 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -567 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



**Lägenhetsfördelning**

<b>Standard</b>	<b>Antal</b>
1 rum och kokvrå	6
1 rum och kök	3
2 rum och kök	84
3 rum och kök	33
4 rum och kök	9

**Dessutom tillkommer**

<b>Användning</b>	<b>Antal</b>
Antal lokaler	27
Antal garage	15
Antal p-platser	96
Antal p-platser	15

Total tomtarea 18 576 m<sup>2</sup>

Bostäder bostadsrätt 8 059 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 8 059 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 105 669 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 105 669 000 kr

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

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

**Föreningen har ingått följande avtal**

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

## Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 262 tkr och planerat underhåll för 2 539 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 19 735 775kr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 973 578kr per år (ca 245 kr/m<sup>2</sup>).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 150 000kr (142,69 kr/m<sup>2</sup>). Enligt underhållsplanen på 30 år har föreningen ett uppskattat underhållsbehov på ca 64 000 000kr.

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

<b>Tidigare utfört underhåll</b>		
<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>	
Stambyte	1995/1996	
Takreovering	2003/2004	
Inglasning balkonger	2014/2015	
Fönsterbyte	2020/2021	
Gemensamma utrymmen	2021/2022	

<b>Årets utförda underhåll</b>		
<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>	
Gemensamma utrymmen	115 038	
Installationer - Fjärrvärme	2 390 879	
Markytor - Asfaltering	32 800	

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Energiavtal – Fjärrvärme	2023	

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>
Sigbritt Svantesson	Ordförande	2025
Jennifer Johansson	Sekreterare	2025
Jörgen Regin	Vice ordförande	2024
Pierre Jansberg	Ledamot	2024
Sandra Sjöberg	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Britt-Marie Söderström	Suppleant	2024
Joachim Olsson	Suppleant	2025
Olof Lindqvist	Suppleant	2025
Hans Olsson	Suppleant Riksbyggen	

### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>
Franz Lindström, Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor

### Valberedning

Kerstin Bäckström

### Vicevärd

Jörgen Regin

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 170 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 18 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 18 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 170 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2022-10-01 då den höjdes med 4%. Föreningens samtliga medlemmar utom tre har ett tillägg på 455 kr per månad för inglasning av sin balkong. Medlemmarna betalar också 179 kr per månad för bredband, TV och telefoni.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 9 % från och med 2023-09-01.

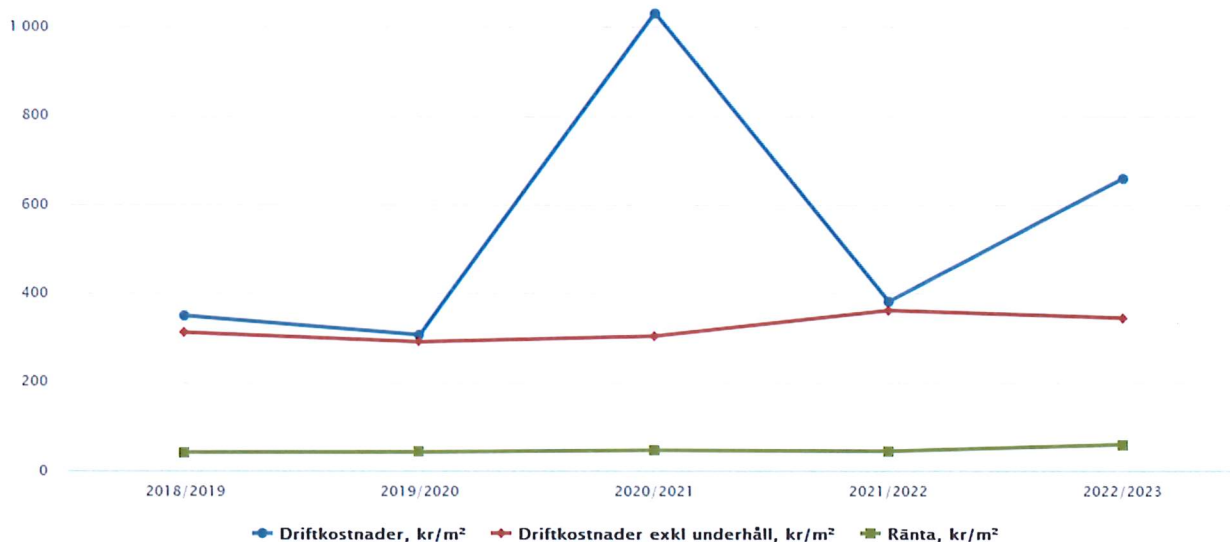
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 19 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

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

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	5 813	5 622	5 590	5 308	5 289
Resultat efter finansiella poster	-1 268	1 041	-5 577	1 211	815
Årets resultat	-1 268	1 041	-5 577	1 211	815
Resultat exklusive avskrivningar	-567	1 742	-5 075	1 970	1 587
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-1 717	692	-6 075	1 055	672
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	143	130	124	114	114
Balansomslutning	27 400	29 352	29 181	29 805	29 086
Soliditet %	5,2	9	6	25	21
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	172	277	218	205	361
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	48	78	55	0	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	691	667	663	629	629
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	659	381	1 031	306	349
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	344	361	303	290	311
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	59	44	46	42	41
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	204	376	265	819	697
Lån, kr/m <sup>2</sup>	2 996	3 069	3 143	2 590	2 651
Skuldkvot %	1,96	1,41	1,99	1,59	1,53

1 200





## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	223 560	0	0	3 031 873	-1 588 197	1 041 352
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 041 352	-1 041 352
Reservering underhållsfond				1 150 000	-1 150 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-2 538 717	2 538 717	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden				0	0	
Årets resultat						-1 267 751
<b>Vid årets slut</b>	<b>223 560</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 643 156</b>	<b>841 872</b>	<b>-1 267 751</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-546 846
Årets resultat	-1 267 751
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 150 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 538 717
<b>Summa</b>	<b>-425 880</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 425 880**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-09-01	2021-09-01
		2023-08-31	2022-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 813 272	5 622 187
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 294 267	1 227 185
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 107 539</b>	<b>6 849 372</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader och övriga externa kostnader	Not 4, 5	-6 561 846	-4 245 491
Personalkostnader	Not 6	-733 751	-546 270
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-700 564	-700 564
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 996 161</b>	<b>-5 492 325</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-888 622</b>	<b>1 357 047</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	4 170	19 440
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	95 424	20 067
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-478 723	-355 203
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-379 129</b>	<b>-315 696</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 267 751</b>	<b>1 041 352</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 267 751</b>	<b>1 041 352</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	21 487 904	22 173 330
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	41 627	56 764
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	1 523 117	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>23 052 647</b>	<b>22 230 094</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 14	202 500	202 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>202 500</b>	<b>202 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>23 255 147</b>	<b>22 432 594</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	Not 15	158 292	109 234
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	236 290	248 756
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>394 582</b>	<b>357 990</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	3 754 572	6 562 053
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 754 572</b>	<b>6 562 053</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 149 154</b>	<b>6 920 043</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>27 404 301</b>	<b>29 352 637</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		223 560	223 560
Fond för yttre underhåll		1 643 156	3 031 873
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 866 716</b>	<b>3 255 433</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		841 871	-1 588 197
Årets resultat		-1 267 751	1 041 352
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-425 880</b>	<b>-546 846</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 440 835</b>	<b>2 708 587</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	17 300 648	17 730 648
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 300 648</b>	<b>17 730 648</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	6 843 752	7 005 752
Leverantörsskulder	Not 19	222 499	209 268
Skatteskulder	Not 20	18 281	21 183
Övriga skulder	Not 21	694 583	658 881
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	883 702	1 018 318
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 662 817</b>	<b>8 913 402</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>27 404 301</b>	<b>29 352 637</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.

## Redovisning av intäkter

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

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Miljöhus	Linjär	50
Stam- och badrumsrenovering	Linjär	50
Fönsterbyte	Linjär	50
Takrenovering	Linjär	50
Balkonginglasning	Linjär	50
Markanläggning	Linjär	20
Anläggning VA	Linjär	20
Markanläggning, Gethes väg	Linjär	20
Inventarier	Linjär	5

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	5 571 388	5 377 255
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-54 176	-54 176
Hyror, bostäder	-358	0
Hyror, lokaler	133 628	134 028
Hyror, garage	52 440	52 880
Hyror, p-platser	116 400	116 400
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	358	0
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 448	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 760	-3 600
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-200	-600
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 813 272</b>	<b>5 622 187</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Kabel-tv-avgifter	289 980	290 159
Övriga lokalintäkter	300	0
Balkonginglasning	720 720	721 175
Övriga ersättningar	61 078	24 451
Öresutj.	-6	1
Erhållna statliga bidrag – Elstöd	84 080	0
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	128 133	0
Övriga rörelseintäkter	4 228	21 682
Försäkringsersättningar	5 754	169 717
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>1 294 267</b>	<b>1 227 185</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Underhåll	-2 538 717	-154 670
Reparationer	-261 533	-439 433
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-221 201	-211 905
Försäkringspremier	-88 657	-98 321
Återbäring från Riksbyggen	8 900	8 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 904	-4 629
Bevakningskostnader	-3 447	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-34 375	0
Snö- och halkbekämpning	-14 933	-24 800
Ersättningar till hyresgäster	0	-323
Drift och förbrukning, övrigt	-22 237	-64 523
Förbrukningsmaterial	-30 877	-36 291
Fordons- och maskinkostnader	-13 535	-22 428
Vatten	-381 192	-351 229
Fastighetsel	-332 767	-263 115
Uppvärmning	-1 175 273	-1 232 691
Sophantering och återvinning	-196 661	-171 458
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-5 311 409</b>	<b>-3 067 815</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Förvaltningsarvode administration	-834 266	-784 770
Annonsering och reklam	-3 431	0
IT-kostnader	-308 604	-306 696
Arvode, yrkesrevisorer	-16 688	-15 063
Övriga förvaltningskostnader	-12 919	-14 814
Kreditupplysningar	-8 607	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-32 582	-22 841
Telefon och porto	-16 236	-16 460
Medlems- och föreningsavgifter	-13 844	-14 934
Bankkostnader	-3 260	-2 100
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 250 437</b>	<b>-1 177 676</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Lön till kollektivanställda inkl. Uttagsskatt och löneskatt	-424 314	-419 665
Styrelsearvoden	-37 500	-55 000
Sammanträdesarvoden*	-43 400	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-91 500	-68 500
Lönebidrag	0	102 981
Sociala kostnader	-137 038	-106 086
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-733 751</b>	<b>-649 250</b>

\*Sammanträdesarvoden blev högre på grund av att det blivit fel periodisering från föregående år. Sammanträdesarvode 2022-2023 är 22 000kr.

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

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Avskrivning Markanläggningar	-25 771	-25 771
Avskrivning Anslutningsavgifter	-2 269	-2 269
Avskrivningar tillkommande utgifter	-657 387	-657 387
Avskrivning Maskiner och inventarier	-15 137	-15 137
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-700 564</b>	<b>-700 564</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	120	0
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	4 050	19 440
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>4 170</b>	<b>19 440</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	8 478	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	85 421	20 067
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	108	0
Övriga ränteintäkter	1 417	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>95 424</b>	<b>20 067</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	-478 723	-355 203
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-478 723</b>	<b>-355 203</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	4 529 432	4 529 432
Mark	261 568	261 568
Inglasning balkonger	14 134 680	14 134 680
Standardförbättringar	19 417 661	19 417 661
Markanläggning	602 199	602 199
Anslutningsavgift	45 388	45 388
	<b>38 990 928</b>	<b>38 990 928</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>38 990 928</b>	<b>38 990 928</b>



**Akkumulerade avskrivningar enligt plan  
Vid årets början**

Byggnader	-4 529 432	-4 529 432
Inglasning balkonger	0	0
Standardförbättringar	-11 748 620	-11 091 233
Markanläggningar	-528 198	-502 427
Installationer	-11 346	-9 077
	<b>-16 817 596</b>	<b>-16 132 169</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning standardförbättringar	-657 387	-657 387
Årets avskrivning markanläggningar	-25 771	-25 771
Årets avskrivning installationer	-2 269	-2 269
	<b>-685 427</b>	<b>-685 427</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

**-17 503 023      -16 817 596**

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

**21 487 903      22 173 330**

**Varav**

Byggnader	21 226 335	21 911 762
Mark	261 568	261 568

**Taxeringsvärden**

Bostäder	105 000 000	105 000 000
Lokaler	669 000	669 000

**Totalt taxeringsvärde**

**105 669 000      105 669 000**

*varav byggnader*

*69 669 000      69 669 000*

*varav mark*

*36 000 000      36 000 000*

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	931 387	931 388
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>931 387</b>	<b>931 388</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-874 624	-859 487
	<b>-874 624</b>	<b>-859 487</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-15 137	-15 137
	<b>-15 137</b>	<b>-15 137</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-889 761	-874 624
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-889 761</b>	<b>-874 624</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>41 627</b>	<b>56 764</b>
<b>Varav</b>		
Maskiner och inventarier	41 627	56 764

**Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

	2023-08-31	2022-08-31
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott - Fjärrvärme	1 523 117	
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 523 117</b>	<b>0</b>

**Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag**

	2023-08-31	2022-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	202 500	202 500
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag</b>	<b>202 500</b>	<b>202 500</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	158 292	109 234
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>158 292</b>	<b>109 234</b>

<b>Not 20 Skatteskulder</b>	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Skatteskulder	18 281	21 183
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>18 281</b>	<b>21 183</b>

<b>Not 21 Övriga skulder</b>	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Medlemmarnas reparationsfonder	574 204	560 348
Skuld för moms	102 065	98 433
Skuld sociala avgifter och skatter	18 345	0
Clearing	-31	100
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>694 583</b>	<b>658 881</b>

<b>Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Upplupna löner	30 575	30 308
Upplupna sociala avgifter	0	3 253
Upplupna räntekostnader	73 699	46 988
Upplupna elkostnader	21 749	27 022
Upplupna vattenavgifter	32 925	27 287
Upplupna värmekostnader	56 390	64 742
Upplupna styrelsearvoden	59 500	33 600
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	252 969
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	608 864	532 149
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>883 702</b>	<b>1 018 318</b>

<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Fastighetsinteckningar	25 933 400	25 933 400

<b>Ansvarsförbindelser</b>		
Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	66 798	15 465
Förutbetalda försäkringspremier	36 707	15 244
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	48 705	48 330
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	84 080	169 717
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>236 290</b>	<b>248 756</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2023-08-31	2022-08-31
Bankmedel	2 815 191	4 981 103
Transaktionskonto	939 381	1 580 950
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 754 572</b>	<b>6 562 053</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-08-31	2022-08-31
Inteckningslån	24 144 400	24 736 400
Kortfristig skuld på långfristiga skulder till kreditinstitut	-6 251 752	-6 413 752
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-592 000	-592 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>17 300 648</b>	<b>17 730 648</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	5,05%	2024-01-12	4 584 500,00	0,00	106 000,00	4 478 500,00
SBAB	5,19%	2024-05-10	1 991 252,00	0,00	56 000,00	1 935 252,00
SBAB	1,19%	2024-11-14	4 850 000,00	0,00	100 000,00	4 750 000,00
SBAB	1,34%	2025-05-09	5 055 125,00	0,00	117 000,00	4 938 125,00
SBAB	1,26%	2025-11-14	2 086 725,00	0,00	60 000,00	2 026 725,00
SBAB	1,41%	2026-09-25	1 973 548,00	0,00	56 000,00	1 917 548,00
SBAB	1,60%	2026-12-11	4 195 250,00	0,00	97 000,00	4 098 250,00
<b>Summa</b>			<b>24 736 400,00</b>	<b>0,00</b>	<b>592 000,00</b>	<b>24 144 400,00</b>

\*Senast kända räntesatser

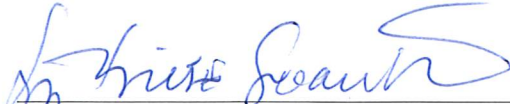
Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 592 900 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har två lån som ska villkorsändras under nästa räkenskapsår varför den delen av skulden också kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 17 300 648 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.


**Not 19 Leverantörsskulder**

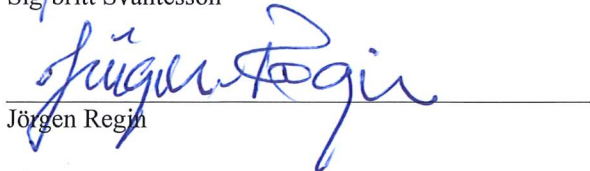
	2023-08-31	2022-08-31
Leverantörsskulder	222 499	209 268
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>222 499</b>	<b>209 268</b>

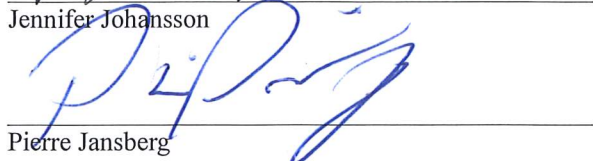
Styrelsens underskrifter

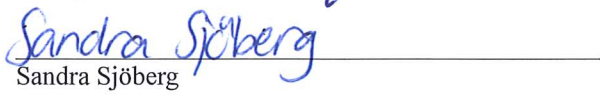
Kalmar 2023-12-19  
Ort och datum

  
Sig-britt Svantesson

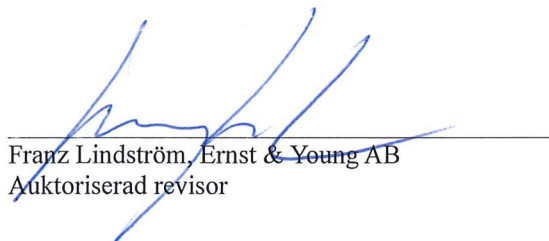
  
Jennifer Johansson

  
Jörgen Regin

  
Pierre Jansberg

  
Sandra Sjöberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 december 2023

  
Franz Lindström, Ernst & Young AB  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Kalmarhus 8 för år 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 revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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.







Building a better  
working world

## 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 Bostadsrättsförening Kalmarhus 8 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers 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.

### Revisorers 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 28 december 2023

Ernst & Young AB

  
Franz Lindström  
Auktoriserad revisor



---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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 lämnas in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

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

## Riksbyggen förvaltar

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

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

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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

## **Interimsfordringar**

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

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

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

## **Interimsskulder**

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

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

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

## **Kortfristiga skulder**

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

## **Likviditet**

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

## **Långfristiga skulder**

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

## **Resultaträkning**

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

## **Skuldkvot**

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

## **Soliditet**

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

## **Ställda säkerheter**

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

## **Avskrivning av byggnader**

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

## **Årsavgift**

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

## **Årsredovisning**

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

## **Skatter och avgifter**

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

med 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 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	2023-08-31	2022-08-31
<b>Kostnadsfördelning</b>		
Driftkostnader	5 311 409	3 067 815
Övriga externa kostnader	1 250 437	1 177 676
Personalkostnader	733 751	649 250
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	700 564	700 564
Finansiella poster	379 129	315 696
<b>Summa kostnader</b>	<b>8 375 290</b>	<b>5 911 001</b>

## Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2022	2021
Rabatt/återbäring från RB	-8 900	-8 000
Systematiskt brandskyddsarbete	4 904	4 629
Bevakningskostnader jour	3 447	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	34 375	0
Snö- och halkbekämpning	14 933	24 800
Rep bostäder utg för köpta tj	5 850	15 184
Rep bostäder utg för köpta tj Målning & Tapetsering	3 294	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	23 251	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	19 208	14 896
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	52 710	95 164
Rep install utg för köpta tj Värme	7 329	6 132
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	5 743
Rep install utg för köpta tj El	4 095	24 575
Rep install utg för köpta tj Låssystem	2 909	482
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	12 290	3 197
Rep markytor utg för köpta tj	0	5 800
Rep markytor utg för köpta tj Markinventarier	0	15 290
Vattenskador	130 595	252 969
UH lokaler utg för köpta tj Målning & Tapetsering	-375 000	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	48 430	38 398
UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering	375 000	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	66 608	116 272
UH installationer utg för köpta tj Värme	2 390 879	0
UH Markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	32 800	0
Fastighetsel	332 767	263 115
Uppvärmning	1 175 273	1 232 691
Vatten	381 192	351 229
Sophämtning	196 661	171 458
Fastighetsförsäkring	88 657	98 321
Ersättningar till hyresgäster	0	323
Övriga fastighetskostnader	22 237	64 523
Fastighetskatt	221 201	211 905
Förbrukningsmaterial	30 877	36 291
Rep och UH av maskiner och andra tekniska anl	0	13 187
Rep och UH av installationer	7 261	4 205
Övriga kostnader för transportmedel	6 274	5 036
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>5 311 409</b>	<b>3 067 815</b>





## Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2023-08-31	2022-08-31
BOA	8 059 kr/kvm	8 059 kr/kvm
Belopp i kr	2022	2021
Bevakningskostnader	0	0
Bevakningskostnader jour	0	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	0	0
Ersättningar till hyresgäster	0	0
Fastighetsel	41	33
Fastighetsförsäkring	11	12
Fastighetsskatt	27	26
Fjärrvärme	0	0
Förbrukningsinventarier	0	0
Förbrukningsmaterial	4	5
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	0
Obligatoriska besiktningkostnader	0	0
Rabatt/återbäring från RB	-1	-1
Rep bostäder utg för köpta tj	1	2
Rep bostäder utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	2	2
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	3	0
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	2	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	0
Rep install utg för köpta tj El	1	3
Rep install utg för köpta tj Hissar	0	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	7	12
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	1
Rep install utg för köpta tj Värme	1	1
Rep lokaler utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj	0	1
Rep markytor utg för köpta tj Markinventarier	0	2
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	0	0
Rep och UH av installationer	1	1
Rep och UH av maskiner och andra tekniska anl	0	2
Snö- och halkbekämpning	2	3
Sophämtning	24	21
Systematiskt brandskyddsarbete	1	1
UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering	47	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	8	14
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	6	5
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	0	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 Värme	297	0
UH lokaler utg för köpta tj	0	0
UH lokaler utg för köpta tj Målning & Tapetsering	-47	0
UH Markytor utg för köpta tj	0	0
UH Markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	4	0
Uppvärmning	146	153
Vatten	47	44
Vattenskador	16	31
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	0	0
Övriga fastighetskostnader	3	8
Övriga kostnader för transportmedel	1	1
Övriga Reparationer	0	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	4	0
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>659,07</b>	<b>380,67</b>





# RBF Kalmarhus nr 8

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Kalmarhus nr 8 i samarbete med Riksbyggen*

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

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

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

