Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

2023-09-01 – 2024-08-31

RBF Kalmarhus nr 15
Org nr: 732400-1887

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 9
Balansräkning 10
Kassaflödesanalys 12
Noter 13

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Kalmarhus nr 15 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 till 2024-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Årets resultat hamnade på 456 576 kr, vilket är bättre än föregående år som var – 611 065 kr.
Resultatet beror främst på att föreningen erhållit 238 635kr i ränteintäkter på det kapitalet som är placerat i SBAB. Samt har sopor, fjärrvärme och el minskat med ca 42 000kr mot budget. Fastighetsförsäkringen ser ut att ha minskat men den periodiseras mot rätt månader och år därmed mindre i år.
Underhållskostnaderna har även minskat under detta år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 158% till 200%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett 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 350% till 437%.

I resultatet ingår avskrivningar med 744 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 201 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	19
Antal p-platser	100

Total tomtarea	5 366 m²
Bostäder bostadsrätt	11 019 m²
Total bostadsarea	11 019 m²

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

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 278 tkr och planerat underhåll för 1 183 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:
För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 31 292 048 kr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på ca 3 129 000 kr (284 kr/m²).
Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 700 000 kr (154,28 kr/m²).
Enligt underhållsplanen på 30 år har föreningen ett uppskattat underhållsbehov på ca 107 000 000 kr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

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

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Ny torktumlare + installation ny grovtvätt	217 826
Relining, Oxhagsvägen 2, 4 och 6	965 229

Planerat underhåll	År	Kommentar

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ola Ericson	Ordförande	2026
Hannah Canova	Sekreterare	2026
Pontus Carlsson	Vice ordförande	2026
Hans Uddenberg	Ledamot	2026
Peter Axelsson	Ledamot	2025
Conny Ohlson	Ledamot	2026
Stefan Johansson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emelie Nordquist	Suppleant	2026
Regine Ullman	Suppleant	2025
Sabina Karlsson	Suppleant	2025
Sandra Sjöberg	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Franz Lindström, Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor
Johnny Williamsson	Förtroendevald revisor
Anne-Christine Gustafsson	Förtroendevald revisorsuppleant

Valberedning
Styrelsen

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 215 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 19 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 19 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 215 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-10-01 då den höjdes med 8%.

Samtliga medlemmar betalar 385kr per månad för stam- och badrumsrenoveringen som utfördes 2004. Det avser räntekostnader för upptagna lån samt avskrivningen på 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5% från och med 2024-09-01. Styrelsen valde inte att gå på Riksbyggens rekommendation om en höjning på 15%.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 680 kr/m²/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 14 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 13 st.)

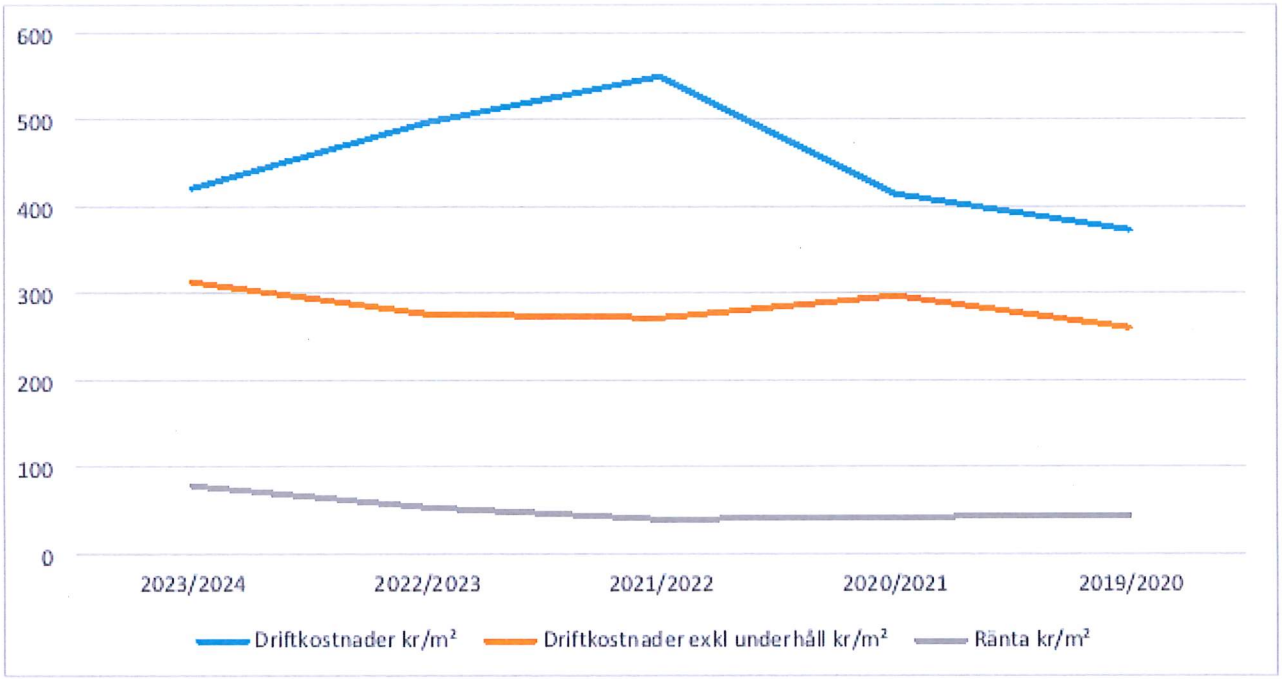
Lagstadgad energideklaration utfördes 2019. Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	7 616	7 089	6 888	6 676	6 537
Resultat efter finansiella poster*	457	−611	−1 279	−2	67
Årets resultat	457	−611	−1 279	−2	67
Resultat exkl avskrivningar	1 201	140	−528	890	1 050
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	−799	−1 560	−2 078	−410	−150
Balansomslutning	31 680	31 954	33 996	35 664	36 109
Årets kassaflöde	339	−1 381	−911	450	814
Soliditet %*	9	7	9	12	12
Likviditet % exkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	437	350	512	556	515
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	200	158	62	115	0
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	88	87	87	85	87
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	676	628	609	592	580
Driftkostnader kr/kvm	420	496	549	414	371
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	312	275	270	297	258
Energikostnad kr/kvm*	213	194	187	189	189
Underhållsfond kr/kvm	180	106	155	293	283
Reservering till underhållsfond kr/kvm	182	154	141	118	109
Sparande kr/kvm*	216	234	231	198	208
Ränta kr/kvm	77	53	40	42	43
Skuldsättning kr/kvm*	2 459	2 491	2 671	2 706	2 739
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 459	2 491	2 671	2 706	2 739
Räntekänslighet %*	3,6	4,0	4,4	4,6	4,7
Genomsnittsränta	3,1	2,1	1,47	1,53	1,57

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

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

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

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

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

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:
Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

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

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

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

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	915 712	1 166 754	909 621	−611 065
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		100 000	-100 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			−611 065	611 065
Reservering underhållsfond		2 000 000	−2 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−1 183 055	1 183 055	
Årets resultat				456 576
Vid årets slut	**915 712**	**2 083 699**	**−618 389**	**456 576**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	298 557
Årets resultat	456 576
Årets fondreservering enligt stadgarna	−2 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 183 055
Summa	**−61 812**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 61 812**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 615 895	7 089 409
Övriga rörelseintäkter	Not 3	836 675	824 672
Summa rörelseintäkter		**8 452 570**	**7 914 081**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader och övriga externa kostnader	Not 4, 5	−6 507 308	−7 229 239
Personalkostnader	Not 6	−138 936	−128 805
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−744 079	−751 188
Summa rörelsekostnader		**−7 390 322**	**−8 109 231**
Rörelseresultat		**1 062 248**	**−195 150**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	4 860
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	244 448	162 370
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	−850 120	−583 144
Summa finansiella poster		**−605 672**	**−415 914**
Resultat efter finansiella poster		**456 576**	**−611 065**
Årets resultat		**456 576**	**−611 065**

Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	22 295 830	23 039 909
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**22 295 830**	**23 039 909**
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	243 000	243 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**243 000**	**243 000**
Summa anläggningstillgångar		**22 538 830**	**23 282 909**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	24 148	6
Övriga fordringar	Not 15	160 844	156 958
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	222 502	120 079
Summa kortfristiga fordringar		**407 494**	**277 043**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	8 733 382	8 394 503
Summa kassa och bank		**8 733 382**	**8 394 503**
Summa omsättningstillgångar		**9 140 876**	**8 671 546**
Summa tillgångar		**31 679 706**	**31 954 455**

Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		915 712	915 712
Fond för yttre underhåll		2 083 698	1 166 754
Summa bundet eget kapital		**2 999 410**	**2 082 466**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−618 388	909 621
Årets resultat		456 576	−611 065
Summa fritt eget kapital		**−161 812**	**298 557**
Summa eget kapital		**2 837 598**	**2 381 022**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	24 282 282	24 097 844
Summa långfristiga skulder		**24 282 282**	**24 097 844**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	2 816 812	3 350 562
Leverantörsskulder	Not 19	90 064	570 749
Skatteskulder	Not 20	9 578	2 936
Övriga skulder	Not 21	562 435	607 447
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 080 937	943 895
Summa kortfristiga skulder		**4 559 826**	**5 475 589**
Summa eget kapital och skulder		**31 679 706**	**31 954 455**

Kassaflödesanalys

Belopp i kr		2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		1 062 248	−195 150
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar	Not 7	744 079	751 188
		1 806 326	**556 037**
Erhållen ränta		202 627	70 605
Erlagd ränta		−803 957	−571 900
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**1 204 997**	**54 742**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)		−88 630	6 226
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)		−428 176	544 706
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**688 191**	**605 675**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering av lån	Not 18	-349 312	−1 986 897
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**−349 312**	**−1 986 897**
ÅRETS KASSAFLÖDE			
Årets kassaflöde		338 879	−1 381 222
Likvida medel vid årets början		8 394 503	9 775 725
Likvida medel vid årets slut		8 733 382	8 394 503

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	40
Stam- och badrumsrenovering	Linjär	50
Fönster- balkongrenovering	Linjär	50
Hissar	Linjär	50
Yttre miljön	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

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Årsavgifter, bostäder	7 495 037	6 965 863
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	−50 387	−50 387
Hyror, bostäder	24 000	24 000
Hyror, lokaler	34 225	34 517
Hyror, p-platser	144 600	144 900
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	−24 000	−24 000
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	−3 480	−3 234
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−4 100	−2 250
Summa nettoomsättning	**7 615 895**	**7 089 409**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Övriga lokalintäkter	600	0
Övriga avgifter	748 440	749 210
Övriga ersättningar	60 994	73 669
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−13	−7
Övriga rörelseintäkter	1 800	1 800
Försäkringsersättningar	24 854	0
Summa övriga rörelseintäkter	**836 675**	**824 672**

Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll	−1 183 055	−2 438 675
Reparationer	−278 284	−101 661
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−266 230	−259 588
Försäkringspremier	−121 204	−151 505
Kabel- och digital-TV	−52 899	−49 170
Återbäring från Riksbyggen	1 700	15 400
Systematiskt brandskyddsarbete	−2 929	−5 145
Obligatoriska besiktningar	−88 041	−27 806
Bevakningskostnader	0	−7 274
Snö- och halkbekämpning	−34 831	−20 393
Drift och förbrukning, övrigt	0	−33 705
Förbrukningsinventarier	−11 726	−18 476
Vatten	−660 902	−481 626
Fastighetsel	−290 151	−334 309
Uppvärmning	−1 399 958	−1 318 603
Sophantering och återvinning	−237 833	−234 383
Summa driftskostnader	**−4 626 344**	**−5 466 918**

** Periodiserat fastighetsförsäkringen så att rätt månader hamnar på rätt år, därmed mindre under driftskostnader.*

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Förvaltningsarvode administration	−1 778 609	−1 692 027
Annonsering och reklam	0	−3 206
IT-kostnader	−1 908	−1 788
Arvode, yrkesrevisorer	−18 938	−17 063
Övriga förvaltningskostnader	−15 183	−14 206
Kreditupplysningar	−5 426	−27
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−26 138	−21 504
Kontorsmateriel	−21 407	0
Telefon och porto	−1 200	−1 399
Medlems- och föreningsavgifter	−7 290	−7 290
Bankkostnader	−4 866	−3 811
Summa övriga externa kostnader	**−1 880 963**	**−1 762 321**

Not 6 Personalkostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Styrelsearvoden	−67 000	−52 000
Sammanträdesarvoden	−25 000	−24 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−19 900	−26 299
Övriga kostnadsersättningar	0	−4 008
Sociala kostnader	−27 036	−22 498
Summa personalkostnader	**−138 936**	**−128 805**

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

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Avskrivning Markanläggningar	−75 000	−75 000
Avskrivningar tillkommande utgifter	−669 079	−669 079
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	−7 109
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−744 079**	**−751 188**

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	4 860
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	**0**	**4 860**

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	1 771	8 533
Ränteintäkter från likviditetsplacering	238 635	151 612
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	156	47
Övriga ränteintäkter	3 886	2 178
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**244 448**	**162 370**

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	−850 120	−583 144
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−850 120**	**−583 144**

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Byggnader	8 401 667	8 401 667
Mark	136 833	136 833
Standardförbättringar	35 242 409	35 242 409
Markanläggning	1 500 000	1 500 000
	45 280 909	**45 280 909**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**45 280 909**	**45 280 909**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−8 401 667	−8 401 667
Standardförbättringar	−13 014 333	−12 345 254
Markanläggningar	−825 000	−750 000
	−22 241 000	**−21 496 921**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning standardförbättringar	−669 079	−669 079
Årets avskrivning markanläggning	−75 000	−75 000
	−744 079	**−744 079**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−22 985 079**	**−22 241 000**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**22 295 830**	**23 039 909**
Varav		
Byggnader	22 158 997	22 903 076
Mark	136 833	136 833
Taxeringsvärden		
Bostäder	117 800 000	117 800 000
Lokaler	217 000	217 000

Totalt taxeringsvärde	**118 017 000**	**118 017 000**
varav byggnader	*85 116 000*	*85 116 000*
varav mark	*32 901 000*	*32 901 000*

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	248 227	248 227
	248 227	**248 227**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**248 227**	**248 227**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	−248 227	−248 227
	−248 227	**−248 227**
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	0	−7 109
	0	**−7 109**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**0**	**0**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**0**	**0**
Varav		
Maskiner och inventarier	0	0

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-08-31	2023-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	243 000	243 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	**243 000**	**243 000**

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	24 148	6
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**24 148**	**6**

Not 15 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	160 844	156 958
Summa övriga fordringar	**160 844**	**156 958**

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	161 900	120 079
Förutbetalda försäkringspremier	60 602	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**222 502**	**120 079**

Not 17 Kassa och bank

	2024-08-31	2023-08-31
Bankmedel	7 118 211	6 921 396
Transaktionskonto	1 615 171	1 473 106
Summa kassa och bank	**8 733 382**	**8 394 503**

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	27 099 094	27 448 406
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 467 500	-3 001 250
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−349 312	−349 312
Långfristig skuld vid årets slut	**24 282 282**	**24 097 844**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,29%	2025-01-30	2 607 500,00	0,00	70 000,00	2 537 500,00
STADSHYPOTEK	3,93%	2025-10-30	6 288 192,00	0,00	70 456,00	6 217 736,00
STADSHYPOTEK	3,92%	2026-03-30	3 036 250,00	0,00	35 000,00	3 001 250,00
STADSHYPOTEK	4,68%	2026-09-01	3 440 000,00	10 000,00	40 000,00	3 410 000,00
STADSHYPOTEK	1,35%	2027-01-30	5 772 970,00	0,00	64 504,00	5 708 466,00
STADSHYPOTEK	3,96%	2028-04-30	6 293 494,00	0,00	69 352,00	6 224 142,00
Summa			**27 438 406,00**	**10 000,00**	**349 312,00**	**27 099 094,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 349 312 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har ett lån som ska villkorsändras under nästa räkenskapsår varför den delen av skulden också kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 24 282 282 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Leverantörsskulder	90 064	571 868
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	−1 119
Summa leverantörsskulder	**90 064**	**570 749**

Not 20 Skatteskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Skatteskulder	9 578	2 936
Summa skatteskulder	**9 578**	**2 936**

Not 21 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Lån under betalning	–49 897	0
Medlemmarnas reparationsfonder	611 961	592 061
Skuld sociala avgifter och skatter	111	305
Avräkning hyror och avgifter	0	3 636
Clearing	260	11 445
Summa övriga skulder	**562 435**	**607 447**

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna räntekostnader	98 187	52 024
Upplupna elkostnader	19 317	23 869
Upplupna vattenavgifter	61 376	37 395
Upplupna värmekostnader	73 199	67 920
Upplupna kostnader för renhållning	0	5 442
Upplupna styrelsearvoden	129 127	107 675
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	699 731	649 570
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 080 937**	**943 895**

Ställda säkerheter	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckningar	34 300 000	34 300 000

Styrelsens underskrifter

Kalmar 6/1-25
Ort och datum

Ola Ericson

Hannah Canova

Hans Uddenberg

Conny Ohlson

Peter Axelsson

Pontus Karlsson

Stefan Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9 januari 2025

Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor
Ernst & Young

Johnny Williamsson
Förtroendevald revisor

Anne-Christine Gustavsson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Kalmarhus nr 15 för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Riksbyggen Bostadsrättsförening Kalmarhus nr 15s finansiella ställning per den 31 augusti 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar.* Vi är oberoende i förhållande till Riksbyggen Bostadsrättsförening Kalmarhus nr 15 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

De Förtroendevalda revisorernas ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen Bostadsrättsförening Kalmarhus nr 15 för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar.* Vi är oberoende i förhållande till Riksbyggen Bostadsrättsförening Kalmarhus nr 15 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Kalmar den 9 januari 2025

Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Johnny Williamsson
Förtroendevald revisor

Anne-Christine Gustavsson
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 skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

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

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

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

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

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

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

med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.
För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.
Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.
Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

Nyckeltal

Belopp i SEK	2024-08-31	2023-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	4 626 344	5 466 918
Övriga externa kostnader	1 880 963	1 762 321
Personalkostnader	138 936	128 805
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	744 079	751 188
Finansiella poster	605 672	415 914
Summa kostnader	**7 995 994**	**8 525 145**

Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2023	2022
Rabatt/återbäring från RB	−1 700	−15 400
Systematiskt brandskyddsarbete	2 929	5 145
Obligatoriska besiktningskostnader	45 313	0
Hissbesiktning	42 729	27 806
Bevakningskostnader jour	0	7 274
Snö- och halkbekämpning	34 831	20 393
Rep bostäder utg för köpta tj	12 514	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	17 434	3 257
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	8 909	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	20 457	15 860
Rep install utg för köpta tj Värme	585	21 738
Rep install utg för köpta tj El	74 745	29 203
Rep install utg för köpta tj Hissar	33 763	12 958
Rep install utg för köpta tj Låssystem	1 012	4 476
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	8 150
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	1 921	4 393
Rep markytor utg för köpta tj	8 136	0
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	388	1 625
Försäkringsskador	98 422	0
UH lokaler utg för köpta tj Vitvaror	78 776	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	139 050	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	965 229	2 438 675
Fastighetsel	290 151	334 309
Uppvärmning	1 399 958	1 318 603
Vatten	660 902	481 626
Sophämtning	237 833	234 383
Fastighetsförsäkring	121 204	151 505
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	52 899	49 170
Övriga fastighetskostnader	0	33 705
Fastighetsskatt	266 230	259 588
Förbrukningsmaterial	11 726	18 476
Summa driftkostnader	**4 626 344**	**5 466 918**

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2024-08-31	2023-08-31
BOA	11 019 kr/kvm	11 019 kr/kvm

Belopp i kr	2023	2022
Bevakningskostnader	0	0
Bevakningskostnader jour	0	1
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	5	4
Ersättningar till hyresgäster	0	0
Fastighetsel	26	30
Fastighetsförsäkring	11	14
Fastighetsskatt	24	24
Förbrukningsmaterial	1	2
Försäkringsskador	9	0
Hissbesiktning	4	3
Obligatoriska besiktningskostnader	4	0
Rabatt/återbäring från RB	0	−1
Rep bostäder utg för köpta tj	1	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	1	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	2	0
Rep huskropp utg för köpta tj	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	1
Rep install utg för köpta tj El	7	3
Rep install utg för köpta tj Hissar	3	1
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	2	1
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	0
Rep install utg för köpta tj Värme	0	2
Rep installationer utg för köpta tj	0	0
Rep lokaler utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj	1	0
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	0	0
Rep och UH av installationer	0	0
Snö- och halkbekämpning	3	2
Sophämtning	22	21
Städ extra	0	0
Städ grund	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	0	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	13	0
UH huskropp utg för köpta tj	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	0
UH installationer utg för köpta tj El	0	0
UH installationer utg för köpta tj Hissar	0	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	88	221
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	0
UH lokaler utg för köpta tj Vitvaror	7	0
UH Markytor utg för köpta tj	0	0
Uppvärmning	127	120
Vatten	60	44
Övriga fastighetskostnader	0	3
Summa driftkostnader	**419,85**	**496,14**

RBF Kalmarhus nr 15

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Kalmarhus nr 15 i samarbete med Riksbyggen

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

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

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