

Årsredovisning

2023-09-01 – 2024-08-31

RBF Kalmarhus nr 22
Org nr: 716404-3262





Innehållsförteckning

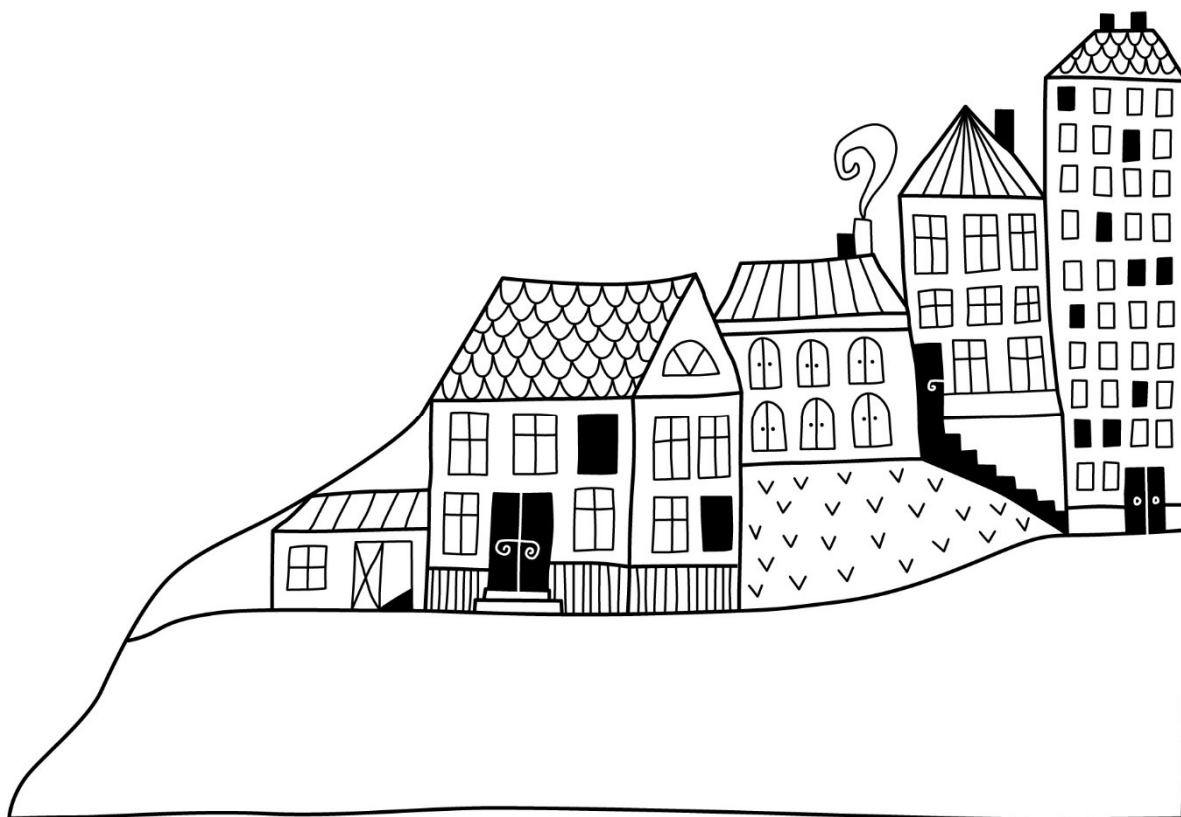
Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	111
Kassaflödesanalys.....	133
Noter.....	144

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Kalmarhus nr 22 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 visar ett överskott med 2 797 tkr innan avsättning gjorts till föreningens underhållsfond och innan ianspråktagande av underhållsfondens medel skett. Årets resultat är något bättre än föregående år, vilket främst beror på högre intäkter, både årsavgifter, elstödet som betalades ut i september 2023 samt ränteutgifter från sparkontot på SBAB. Föreningen har under året haft större kostnader för underhåll mot föregående verksamhetsår men mindre reparationer. Räntekostnaderna har ökat jämfört med föregående år pga högre ränta på de omsatta lånen.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 756% till 943%.

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 131% till 238%.

I resultatet ingår avskrivningar med 801 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 598 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Täljstenen 2 i Kalmar Kommun. På fastigheten finns 15 byggnader med 132 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1980–81. Fastighetens adress är Norrlidsvägen 84–152 i Kalmar.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
12	60	40	20	132

Dessutom tillkommer:

Förråd	Garage	P-platser	Föreningslokal
71	58	101	1

Total tomtarea 40 350 m²

Total bostadsarea 9 618 m²

Total lokalarea 1 075 m²



Årets taxeringsvärde	151 151 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	151 151 000 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.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Energi
Kalmar Energi	El
Telia (fiberoptik)	Tv, bredband, telefoni
Kalmar NDC AB	Bredband (medlemmen får själv kontakta företaget)

Föreningen är delaktig i en samfällighet tillsammans med BRF Kalmarhus nr 20 och BRF Kalmarhus nr 21. Föreningens andel är 33 procent. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar avloppsledningar inom området som nyttjas av samtliga föreningar.

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 256 tkr och planerat underhåll för 293 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i maj 2024 och visar på ett underhållsbehov på 84 467 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 816 tkr (263 kr/m2). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 082 tkr (195 kr/m2).



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Bredbandsinstallation	2003
Ny lekplats	2009
Fiberinstallation	2012
Byte fönster och dörrar	2013
Bostäder	2016
Gemensamma utrymmen	2016
Markytor	2016
Byte av tak och fläktaggregat	2017-2018
Byte handledare loftgångar	2019
Undercentral	2020
Målning förrådsdörrar	2020
Byte expansionskärl	2021
OVK	2022
Ny garageport	2022

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Ny torktumlare	47 410
Stamspolning, filmning, slamsugning	246 078

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte värmeväxlare	2025	Ej beslutat
Byte termostatventiler	2025	Ej beslutat
Lekutrustning	2030	Ej beslutat
Fasad, sockel	2026	Ej beslutat
Byte dränledning	2025	Ej beslutat
Byte värmekulvert	2025	Ej beslutat
Stambyte	2030	Ej beslutat

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jörgen Larsson	Ordförande	2026
Ymke Mulder	Sekreterare	2025
Agneta Malmqvist	Vice ordförande	2025
Magnus Flygare	Ledamot	2026
Susanne Pettersson	Ledamot Riksbyggen	



Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elin Arvidsson	Suppleant	2025
Johan Malmström	Suppleant	2026
Magdalena Olender	Suppleant	2025
Sakina Wretfors	Suppleant	2026
Mjellma Neziri	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Franz Lindström	Auktoriserad revisor	Stämma
Susanne Rylander	Förtroendevald revisor	Stämma

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lizzie Lindgren	Stämma
Susanne Rylander	Stämma

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 161 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 164 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3% från och med 2024-09-01. Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-09-01 då den höjdes med 9 %.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 936 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 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

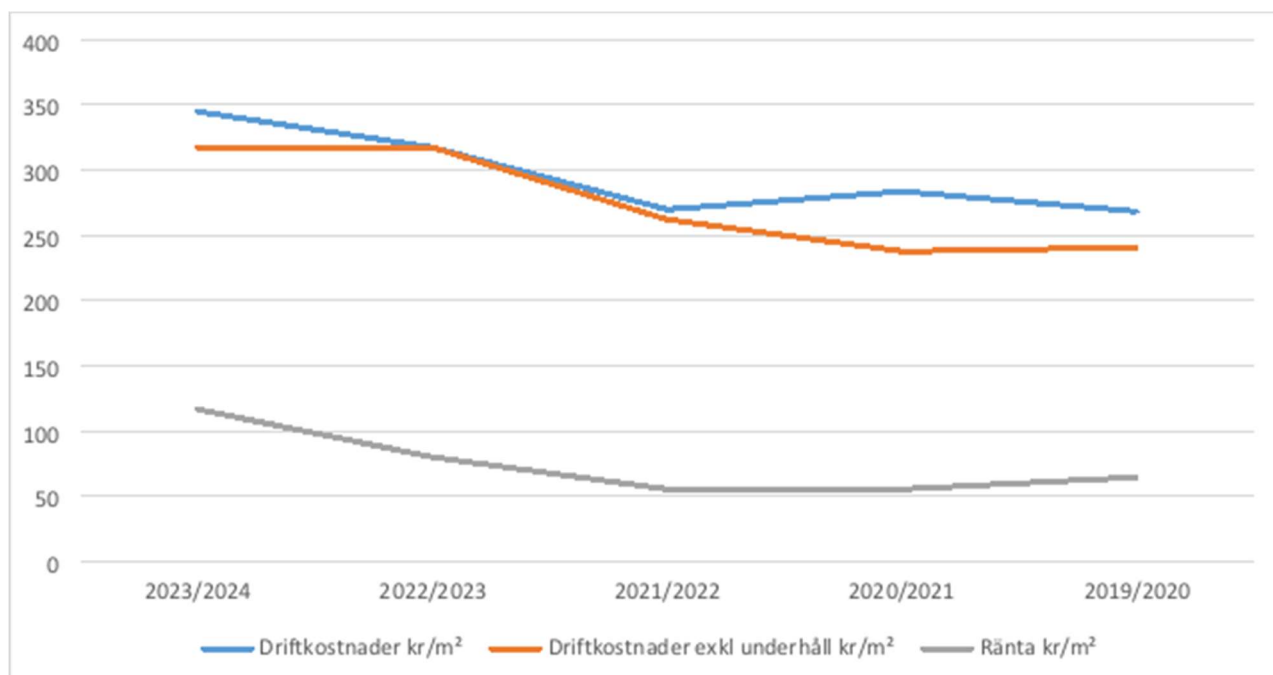


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	9 439	8 674	8 448	8 453	8 447
Rörelsens intäkter	9 614	8 767	8 522	8 527	8 550
Resultat efter finansiella poster*	2 797	2 225	2 734	2 643	2 749
Resultat exkl avskrivningar	3 598	2 999	3 504	3 413	3 519
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	1 516	917	1 845	1 588	1 734
Balansomslutning	60 421	58 683	56 822	55 036	53 079
Årets kassaflöde	780	2 078	2 550	2 710	2 664
Soliditet %*	26	22	19	14	10
Likviditet exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	943	756	742	544	456
Likviditet inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	238	131	86	77	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	94	94	94	94
Avgifts- hyresbortfall %	0,2	0,2	0,3	0,2	0,3
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	842	770	750	751	751
Driftkostnader kr/kvm	345	317	270	284	267
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	317	317	262	236	240
Energikostnad kr/kvm*	178	173	157	149	148
Underhållsfond kr/kvm	1 037	869	617	470	346
Reservering till underhållsfond kr/kvm	195	195	155	171	167
Sparande kr/kvm*	364	280	336	366	357
Ränta kr/kvm	117	80	54	55	63
Skuldsättning kr/kvm*	4 054	4 116	4 175	4 248	4 316
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 054	4 116	4 175	4 248	4 316
Räntekänslighet %*	4,8	5,3	5,6	5,7	5,8

* 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	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 059 884	2 291 666	9 296 487	-1 940 333	2 225 017
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				2 225 017	-2 225 017
Reservering underhållsfond			2 082 000	-2 082 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-293 488	293 488	
Överföring från uppskrivningsfonden		-41 668		41 668	
Årets resultat					2 797 007
Vid årets slut	1 059 884	2 249 998	11 084 999	-1 462 160	2 797 007

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	326 352
Årets resultat	2 797 007
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 082 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	293 488
Summa	1 334 847

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	334 847
Att balansera i ny räkning i kr	1 000 000

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	9 438 773	8 674 129
Övriga rörelseintäkter	Not 3	174 834	92 589
Summa rörelseintäkter		9 613 607	8 766 718
Rörelsekostnader			
Driftskostnader & övriga externa kostnader	Not 4,5	– 5 153 085	–4 996 199
Personalkostnader	Not 6	–195 745	–214 163
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	–800 724	–773 611
Summa rörelsekostnader		–6 149 554	–5 983 974
Rörelseresultat		3 464 053	2 782 744
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	1 320
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	579 483	291 131
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	–1 246 528	–850 178
Summa finansiella poster		–667 045	–557 727
Resultat efter finansiella poster		2 797 007	2 225 017
Årets resultat		2 797 007	2 225 017



Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	40 499 382	40 314 833
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	304 800	93 944
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	562 936	0
Summa materiella anläggningstillgångar		41 367 118	40 408 777
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	66 000	66 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		66 000	66 000
Summa anläggningstillgångar		41 433 118	40 474 777
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	14 995	572
Övriga fordringar	Not 16	4 803	4 565
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	649 023	664 406
Summa kortfristiga fordringar		668 821	669 543
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	18 319 093	17 538 798
Summa kassa och bank		18 319 093	17 538 798
Summa omsättningstillgångar		18 987 914	18 208 341
Summa tillgångar		60 421 032	58 683 118



Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 059 884	1 059 884
Uppskrivningsfond		2 249 998	2 291 666
Fond för yttre underhåll		11 084 999	9 296 487
Summa bundet eget kapital		14 394 881	12 648 037
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 462 160	-1 940 333
Årets resultat		2 797 007	2 225 017
Summa fritt eget kapital		1 334 847	284 684
Summa eget kapital		15 729 729	12 932 721
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	36 727 570	31 857 788
Summa långfristiga skulder		36 727 570	31 857 788
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	6 623 998	12 156 023
Leverantörsskulder	Not 20	76 170	487 375
Skatteskulder	Not 21	20 608	15 196
Övriga skulder	Not 22	75 738	76 230
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	1 167 219	1 157 785
Summa kortfristiga skulder		7 963 733	13 892 609
Summa eget kapital och skulder		60 421 032	58 683 118



Kassaflödesanalys

Belopp i kr		2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat	Not 2-7	3 464 053	2 782 744
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar	Not 11-12	800 724	773 611
		4 264 777	3 556 356
Erhållen ränta - Intäktsränta SBAB		415 112	104 381
Erlagd ränta- Räntekostnader	Not 10	-1 237 399	-749 923
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		3 442 489	2 910 814
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	Not 15-17	165 094	-49 845
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	Not 19-23	-405 980	166 523
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 201 603	3 027 492
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i byggnader och mark	Not 11	-1 518 440	-281 468
Investeringar i inventarier	Not 12	-240 625	-37 750
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 759 065	-319 218
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering av lån	Not 19	-662 243	-630 632
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-662 243	-630 632
ÅRETS KASSAFLÖDE			
Årets kassaflöde		780 295	2 077 642
Likvida medel vid årets början	Not 18	17 538 798	15 461 156
Likvida medel vid årets slut	Not 18	18 319 093	17 538 798



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	75
Standardförbättringar	Linjär	61
Markanläggningar	Linjär	20
Installationer	Linjär	10

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	9 005 748	8 236 704
Hyror, lokaler	73 600	73 800
Hyror, garage	218 400	218 400
Hyror, p-platser	161 908	160 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 725	-5 150
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-18 158	-9 625
Summa nettoomsättning	9 438 773	8 674 129

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Övriga lokalintäkter	13 500	5 200
Pant- och överlåtelseavgifter, avgift andrahandsuthyrning	65 595	59 479
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-16	-6
Elstöd	81 255	0
Securitas Sverige AB och Påminnelseavgifter	14 499	10 879
Försäkringsersättningar	0	17 037
Summa övriga rörelseintäkter	174 834	92 589

Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll	-293 488	0
Reparationer	-256 428	-303 226
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-236 670	-231 258
Arrendeavgifter	-2 619	-2 470
Samfällighetsavgifter	-10 459	-142 201
Försäkringspremier	-149 873	-127 519
Kabel- och digital-TV	-283 875	-273 916
Återbäring från Riksbyggen	1 500	13 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 302	-3 947
Serviceavtal (Anticimex & Servicekort Eways)	-18 204	0
Obligatoriska besiktningar	-5 150	0
Övriga utgifter (Wb lås omläggning, påminnelse, andrahand)	-34 756	-37 483
Snö- och halkbekämpning	-68 529	-35 546
Övrigt, montering fågelskydd & elanläggning	-68 655	0
Förbrukningsinventarier	-82 365	-124 393
Vatten	-627 873	-532 431
Fastighetsel	-260 716	-300 911
Uppvärmning	-1 014 957	-1 020 474
Sophantering och återvinning	-242 932	-254 277
Förvaltningsarvode drift	-24 560	-10 995
Summa driftskostnader	-3 685 911	-3 387 846



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Förvaltningsarvode administration	-1 354 310	-1 415 459
IT-kostnader	-4 489	-7 481
Arvode, yrkesrevisorer	-19 188	-17 313
Övriga förvaltningskostnader	-25 044	-25 444
Kreditupplysningar	-3 703	-414
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 440	-15 246
Representation	-5 287	0
Kontorsmateriel	-10 978	0
Telefon och porto	-11 113	-17 243
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-132	0
Medlems- och föreningsavgifter	-5 940	-5 940
Konsultarvoden	-7 350	-100 000
Bankkostnader	-5 256	-3 814
Övriga externa kostnader	-945	0
Summa övriga externa kostnader	-1 467 174	-1 608 353

Not 6 Personalkostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Lön till kollektivanställda	0	-36 028
Styrelsearvoden	-57 000	-57 000
Sammanträdesarvoden	-27 000	-34 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-73 500	-40 500
Pensionskostnader	0	-1 516
Övriga personalkostnader	0	-8 563
Sociala kostnader	-38 245	-36 056
Summa personalkostnader	-195 745	-214 163

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

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Avskrivning Byggnader	-471 911	-458 167
Avskrivning Markinventarier	-2 791	-2 791
Avskrivningar tillkommande utgifter	-296 254	-296 254
Avskrivning Installationer	-29 769	-16 400
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-800 724	-773 611

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	1 320
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	1 320

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	1 320
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	1 320

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	2 111	14 947
Ränteintäkter från likviditetsplacering	576 733	275 785
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	401	168
Övriga ränteintäkter	238	231
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	579 483	291 131

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 246 286	-850 178
Övriga räntekostnader	-242	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 246 528	-850 178



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Byggnader	34 556 973	33 320 000
Mark	6 680 700	6 680 700
Anslutningsavgifter	361 250	361 250
Tillkommande utgifter	14 517 421	14 517 421
Markinventarier	55 813	55 813
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	56 172 157	54 935 184
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-10 391 659	-9 975 159
Anslutningsavgifter	-361 250	-361 250
Tillkommande utgifter	-6 398 723	-6 102 469
Markinventarier	-41 854	-39 063
	-17 193 486	-16 477 941
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-430 244	-416 500
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-296 254	-296 254
Årets avskrivning markinventarier	-2 791	-2 791
	-729 289	-715 545
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-17 922 775	-17 193 486
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar	2 291 665	2 333 332
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-41 667	-41 667
	2 249 998	2 291 665
Restvärde enligt plan vid årets slut	40 499 382	40 314 833
Varav		
Byggnader	23 735 070	22 928 341
Mark	6 680 700	6 680 700
Tillkommande utgifter	7 822 444	8 118 698
Markinventarier	11 168	13 959
Taxeringsvärden		
Bostäder	149 000 000	149 000 000
Lokaler	2 151 000	2 151 000
Totalt taxeringsvärde	151 151 000	151 151 000
<i>varav byggnader</i>	<i>122 449 000</i>	<i>122 449 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>28 702 000</i>	<i>28 702 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	163 041	163 041
Installationer	164 000	126 250
	327 041	289 291
Årets anskaffningar		
Installationer	240 625	37 750
	567 666	327 041
Summa anskaffningsvärde vid årets slut		
	567 666	327 041
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-163 041	-163 041
Installationer	-70 056	-53 656
	-233 097	-216 697
Årets avskrivningar		
Installationer	-29 769	-16 400
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-163 041	-163 041
Installationer	-99 825	-70 056
	-262 866	-233 097
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut		
	-262 866	-233 097
Restvärde enligt plan vid årets slut		
	304 800	93 944
Varav		
Installationer	304 800	93 944

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-08-31	2023-08-31
Laddstolpar	562 936	0
Vid årets slut	562 936	0

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Andra långfristiga fordringar	66 000	66 000
Summa andra långfristiga fordringar	66 000	66 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	14 995	72
Kundfordringar	0	500
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	14 995	572



Not 16 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	4 803	4 565
Summa övriga fordringar	4 803	4 565

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	391 661	227 289
Förutbetalda försäkringspremier	52 897	44 080
Förutbetalt förvaltningsarvode	124 472	358 537
Förutbetald kabel-tv-avgift	49 875	34 500
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30 119	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	649 023	664 406

Not 18 Kassa och bank

	2024-08-31	2023-08-31
Bankmedel	17 045 647	15 624 485
Transaktionskonto	1 273 446	1 914 312
Summa kassa och bank	18 319 093	17 538 798

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	43 351 568	44 013 811
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-673 132	-673 132
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 950 866	-11 482 891
Långfristig skuld vid årets slut	36 727 570	31 857 788

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,40%	2025-04-30	3 736 071,00	0,00	0,00	3 736 071,00
SBAB	0,97%	2025-08-15	2 372 795,00	0,00	79 000,00	2 293 795,00
SWEDBANK	0,96%	2026-02-25	3 472 513,00	0,00	89 616,00	3 382 897,00
SWEDBANK	4,07%	2026-05-25	4 880 000,00	0,00	85 000,00	4 795 000,00
SBAB	3,64%	2026-11-12	4 487 500,00	0,00	50 000,00	4 437 500,00
SWEDBANK	3,63%	2027-03-25	3 744 060,00	0,00	69 600,00	3 674 460,00
SBAB	3,97%	2027-05-19	3 270 877,00	0,00	72 812,00	3 198 065,00
STADSHYPOTEK	3,09%	2027-06-01	6 335 000,00	0,00	0,00	6 335 000,00
SBAB	3,42%	2028-03-16	2 603 720,00	0,00	50 000,00	2 553 720,00
STADSHYPOTEK	3,54%	2028-03-30	3 498 367,00	0,00	83 548,00	3 414 819,00
SWEDBANK	3,28%	2028-06-21	2 221 168,00	0,00	32 667,00	2 188 501,00
SBAB	4,22%	2028-09-15	3 391 740,00	0,00	50 000,00	3 341 740,00
Summa			44 013 811,00	0,00	662 243,00	43 351 568,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 673 132 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har två lån som villkorsändras under nästa räkenskapsår varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 36 727 570 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.



Not 20 Leverantörsskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Leverantörsskulder	76 170	487 375
Summa leverantörsskulder	76 170	487 375

Not 21 Skatteskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Skatteskulder	20 608	15 196
Summa skatteskulder	20 608	15 196

Not 22 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	71 533	72 852
Skuld sociala avgifter och skatter	4 080	3 378
Clearing	125	0
Summa övriga skulder	75 738	76 230

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna sociala avgifter	18 545	20 752
Upplupna räntekostnader	153 253	144 124
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	22 901
Upplupna elkostnader	15 886	18 240
Upplupna vattenavgifter	51 561	41 229
Upplupna värmekostnader	57 710	49 491
Upplupna kostnader för renhållning	0	313
Upplupna styrelsearvoden	84 000	91 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	786 264	769 234
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 167 219	1 157 785

Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckningar	48 652 000	48 652 000



Styrelsens underskrifter

Kalmar den dag som framgår av min elektroniska signering

Jörgen Larsson

Ymke Mulder

Agneta Malmqvist

Magnus Flygare

Susanne Pettersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signering

Franz Lindström, aukt. revisor Ernst & Young AB

Susanne Rylander, föreningsvald revisor



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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



Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

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

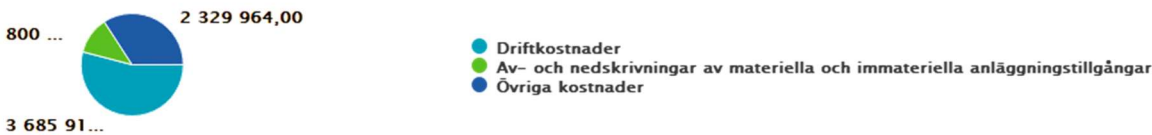
- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

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	3 685 911	3 387 846
Övriga externa kostnader	1 467 174	1 608 353
Personalkostnader	195 745	214 163
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	800 724	773 611
Finansiella poster	667 045	557 727
Summa kostnader	6 816 599	6 541 701



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2023	2022
Fastighetsskötsel extra	17 397	10 995
Rabatt/återbäring från RB	-1 500	-13 200
Systematiskt brandskyddsarbete	5 302	3 947
Serviceavtal	18 204	0
Städ extra	7 163	0
Obligatoriska besiktningsskostnader	5 150	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	34 756	37 483
Snö- och halkbekämpning	68 529	35 546
Rep bostäder utg för köpta tj	78 097	30 491
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	64 862	50 273
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	38 233	18 053
Rep installationer utg för köpta tj	22 633	27 036
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	5 351	86 038
Rep install utg för köpta tj Värme	2 538	0
Rep install utg för köpta tj El	13 785	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	8 357	2 370
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	2 796	0
Försäkringsskador	19 778	88 965
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	47 410	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	246 078	0
Fastighetsel	260 716	300 911
Uppvärmning	1 014 957	1 020 474
Vatten	627 873	532 431
Sophämtning	238 132	239 414
Extra sophämtning	4 800	14 863
Fastighetsförsäkring	149 873	127 519
Arrendeavgifter	2 619	2 470
Samfällighetsavgifter	10 459	142 201
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	283 875	273 916
Övriga fastighetskostnader	68 655	0
Fastighetsskatt	236 670	231 258
Förbrukningsinventarier	25 248	0
Förbrukningsmaterial	57 116	124 393
Summa driftkostnader	3 685 911	3 387 846



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2024-08-31	2023-08-31
BOA	9 618 kr/kvm	9 618 kr/kvm
Belopp i kr	2023	2022
Arrendavgifter	0	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	30	28
Extra sophämtning	0	2
Fastighetsel	27	31
Fastighetsförsäkring	16	13
Fastighetsskatt	25	24
Fastighetsskötsel extra	2	1
Förbrukningsinventarier	3	0
Förbrukningsmaterial	6	13
Försäkringsskador	2	9
Hissbesiktning	0	0
Obligatoriska besiktningskostnader	1	0
Rabatt/återbäring från RB	0	-1
Rep bostäder utg för köpta tj	8	3
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	0	0
Rep garage utg för köpta tj	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	4	2
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	7	5
Rep install utg för köpta tj El	1	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	1	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	1	9
Rep install utg för köpta tj Värme	0	0
Rep install utg för köpta tj Övrigt	0	0
Rep installationer utg för köpta tj	2	3
Rep markytor utg för köpta tj	0	0
Samfällighetsavgifter	1	15
Serviceavtal	2	0
Snö- och halkbekämpning	7	4
Sophämtning	25	25
Statuskontroll	0	0
Städ extra	1	0
Systematiskt brandskyddsarbete	1	0
UH Garage o P-plats utg för köpta tj	0	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	5	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	0	0
UH installationer utg för köpta tj	0	0
UH installationer utg för köpta tj El	0	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	26	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	0
UH installationer utg för köpta tj Värme	0	0
UH Markytor utg för köpta tj	0	0
UH Markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	0	0
Uppvärmning	106	106
Vatten	65	55
Övriga fastighetskostnader	7	0
Övriga Reparationer	0	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	4	4
Summa driftkostnader	383,23	352,24



RBF Kalmarhus nr 22

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Kalmarhus nr 22 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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Kalmarhus nr 22 org.nr 716404-3262

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Kalmarhus nr 22 för år 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 föreningens 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 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

De Förtroendevalda revisorernas ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen Brf Kalmarhus nr 22 för år 2023-09-01 – 2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Kalmar den dag som framgår av elektronisk underskrift

Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Susanne Rylander
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557532839192

Dokument

K22 ÅR2024
Huvuddokument
33 sidor
Startades 2024-11-28 10:43:00 CET (+0100) av Mjellma
Neziri (MN)
Färdigställt 2024-12-15 15:22:04 CET (+0100)

Initierare

Mjellma Neziri (MN)
Riksbyggen
mjellma.neziri@riksbyggen.se

Signerare

Agneta (A)
Kalmarhus nr 22
agneta.malmqvist@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AGNETA MALMQVIST"
Signerade 2024-11-29 10:36:07 CET (+0100)

Jörgen (J)
Kalmarhus nr 22
jorgenlarsson81@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JÖRGEN LARSSON"
Signerade 2024-11-29 12:17:30 CET (+0100)

Magnus (M)
Kalmarhus nr 22
magnus.flygare@utb.borgholm.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MAGNUS FLYGARE"
Signerade 2024-12-05 08:24:27 CET (+0100)

Ymke (Y)
Kalmarhus nr 22
ymke.mulder@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Ymke Mulder"
Signerade 2024-11-28 10:51:16 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557532839192

Susanne (S)

RB

Susanne.Pettersson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Susanne Eva Jenny Pettersson"

Signerade 2024-12-03 11:19:55 CET (+0100)

Franz (F)

franz.lindstrom@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Franz Robert Nicholas Lindström"

Signerade 2024-12-15 15:22:04 CET (+0100)

Susanne R (SR)

Föreningsvald revisor

Suz.61@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA

INGRID SUSANNE RYLANDER"

Signerade 2024-12-09 07:17:59 CET (+0100)

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

