

Årsredovisning

2023-09-01 – 2024-08-31

RBF Kalmarhus nr 3
Org nr: 7324001929





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Kalmarhus nr 3 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.

Ny stagar har antagits under verksamhetsåret. Registrerade hos Bolagsverket 2024-05-23.

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Årets resultat visar ett överskott med 378 496 kr innan avsättningen till föreningens underhållsfond och innan ianspråkstagande av underhållsfonden medel skett. Resultatet efter fondförändringar ger ett underskott på 236 036 kr vilket är lägre än föregående år. Det beror främst på att föreningen inte gjort några större underhåll under detta verksamhet år.

Driftskostnaderan håller en jämn nivå som förra året och de följer budgeten.

Föreningens räntor har ökat under verksamhetsåret p.g.a omsatt lån till högre ränta. Föreningen har också fått ränteintäkter på palceringskontot hos SBAB.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 270% till 345%.

I resultatet ingår avskrivningar med 156 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 534 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Svärdsiljan 12, i Kalmar Kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 36 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1945 /1946. Fastigheternas adress är Stensbergsvägen 40 och Bragegatan 29 i Kalmar.

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	18
3 rum och kök	6

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	21
Antal lokaler	4

Total tomtarea 3 971 m²

Total bostadsarea 1 608 m²

Total lokalarea 69 m²

Årets taxeringsvärde 26 656 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 26 656 000 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. Medlemsvinsten är summa av återbäringen och utdelningen.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Tele 2	Kabel - TV
Kalmar Energi	Fjärrvärme- och elleverans
Brandab	Översyn av Brandskyddsutrustning
Brf HSB Svärdsiljan	Reparation/underhåll av staket

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 19 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i april 2024 och visar på ett underhållsbehov på 6 586 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 658 tkr (392 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 559 tkr (333 kr/m²). Enligt underhållsplanen på 30 år har föreningen ett uppskattat underhållsbehov på 17 927 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fasadrenovering	1978
Fjärrvärmeinstallation	1980
Vattenledningsrenovering	1991
Stambyte, badrumsrenovering, byte elledningar	2000
Dränering och markarbete	2005
Fönsterrenovering	2009
Entétak, renovering yttertak	2012
Byte värmekulvert	2015
Trapphus renovering och lägenhetsdörrar	2019
Fasad tvätt	2020
Målning och installation el och närvarobelysning i källarna.	2022

Planerat underhåll	År	Kommentar
Tvättstugeutrustning	2025	Ej beslutat
Fönster	2025	Ej beslutat
Fasadplåt, takmålning, vindskrivor	2025	Ej beslutat

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Henrik Magnusson	Ordförande	2025
Linda Ericsson	Sekreterare	2026
Mats Sandermo	Ledamot	2025
Cecilia Palacio	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Albin Karlsson	Suppleant	2025
Rebecca Winge	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Franz Lindström	Auktoriserad revisor	
	Ernst & Young AB	2025
	Förtroendevald	
Otto Paulrud	revisor	2025

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



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 57 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 54 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-09-01 då den höjdes med 5%.

Föreningen har även ett tillägg för stam och badrumsrenovering som uppgår till 475 kr per lägenhet och månad.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2024-09-01.

Årsavgiften för 2023/2024 uppgick i genomsnitt till 818 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte obligatoriska avgifter så som bredbandsavgift, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Styrelsen har som målsättning att göra bra miljöval, som skall ge en trivsamt boendemiljö och positiva effekter för medlemmarna. Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning. Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

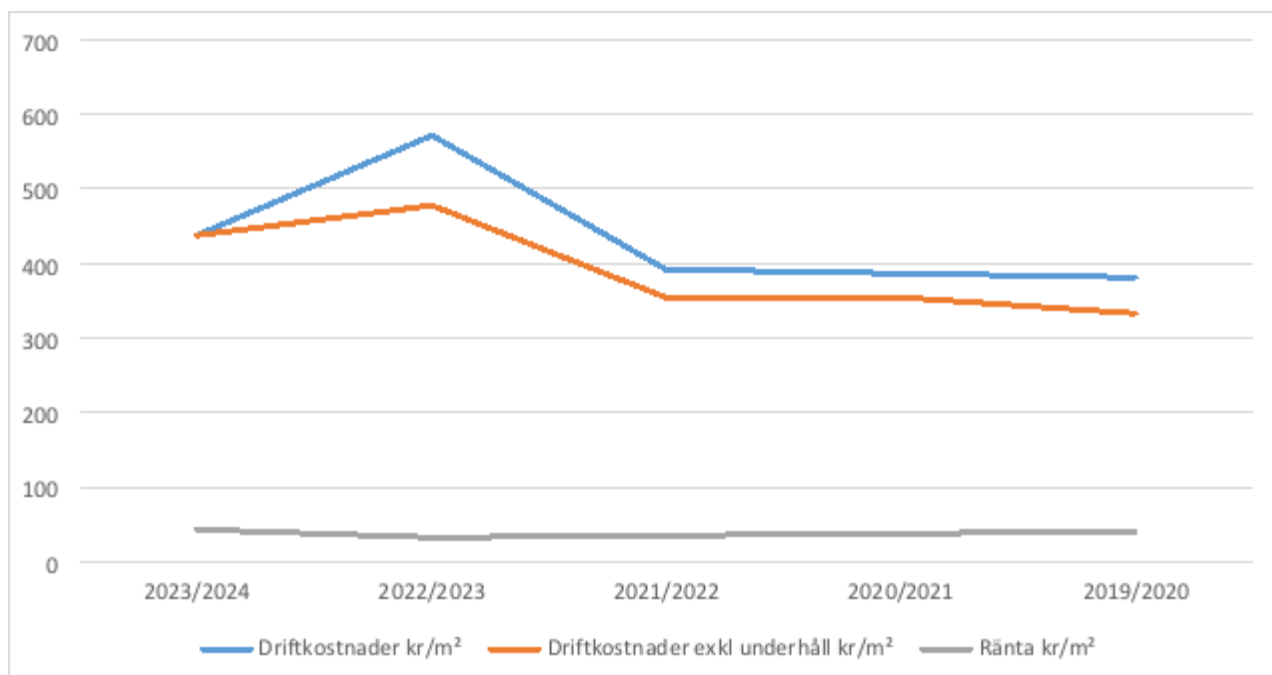
Lagstadgad energideklARATION utfördes 2019.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	1 358	1 298	1 260	1 267	1 268
Rörelsens intäkter	1 634	1 541	1 478	1 492	1 509
Resultat efter finansiella poster*	378	71	301	308	309
Resultat exkl avskrivningar	534	226	459	477	476
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-26	-295	129	147	166
Balansomslutning	5 093	4 941	5 055	5 088	5 079
Årets kassaflöde	276	27	118	181	273
Soliditet %*	30	23	21	15	9
Likviditet %	345	270	279	197	167
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	84	82	82	81	80
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	850	777	756	756	754
Driftkostnader kr/kvm	436	571	390	385	380
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	436	395	353	353	332
Energikostnad kr/kvm*	259	246	228	209	209
Underhållsfond kr/kvm	1 025	691	537	359	137
Reservering till underhållsfond kr/kvm	334	311	197	197	185
Sparande kr/kvm*	318	311	311	316	332
Ränta kr/kvm	43	32	34	38	40
Skuldsättning kr/kvm*	1 989	2 117	2 245	2 245	2 426
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 075	2 208	2 341	2 530	2 530
Räntekänslighet %*	2,4	2,8	3,1	3,3	3,4
Genomsnittsränta%	2,07	1,46	1,46	1,53	1,53

* 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	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	29 750	0	0	1 159 416	-125 350	70 818
Disposition enl. årsstämmobeslut					70 818	-70 818
Reservering underhållsfond				560 000	-560 000	
Årets resultat						378 496
Vid årets slut	29 750	0	0	1 719 416	-614 532	378 496

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-54 533
Årets resultat	378 496
Årets fondreservering enligt stadgarna	-560 000
Summa	-236 036

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 236 036**

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	1 357 959	1 298 379
Övriga rörelseintäkter	Not 3	276 268	243 093
Summa rörelseintäkter		1 634 227	1 541 472
Rörelsekostnader			
Driftskostnader & Övriga externa kostnader	Not 4,5	-1 016 791	-1 237 806
Personalkostnader	Not 6	-41 460	-42 795
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-155 577	-155 577
Summa rörelsekostnader		-1 213 828	-1 436 177
Rörelseresultat		420 399	105 295
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	1 120
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	29 424	17 726
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-71 327	-53 323
Summa finansiella poster		-41 903	-34 477
Resultat efter finansiella poster		378 496	70 818
Årets resultat		378 496	70 818



Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	3 457 928	3 613 505
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 457 928	3 613 505
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	56 000	56 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		56 000	56 000
Summa anläggningstillgångar		3 513 928	3 669 505
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	-300	-300
Övriga fordringar	Not 15	7 337	7 122
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	55 517	24 298
Summa kortfristiga fordringar		62 554	31 120
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	1 516 198	1 240 069
Summa kassa och bank		1 516 198	1 240 069
Summa omsättningstillgångar		1 578 752	1 271 188
Summa tillgångar		5 092 681	4 940 693



Balansräkning

Belopp i kr	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	29 750	29 750
Fond för yttre underhåll	1 719 416	1 159 416
Summa bundet eget kapital	1 749 166	1 189 166
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-614 533	-125 350
Årets resultat	378 496	70 818
Summa fritt eget kapital	-236 036	-54 533
Summa eget kapital	1 513 129	1 134 633
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	3 335 820
Summa långfristiga skulder	3 121 696	3 335 820
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	214 124
Leverantörsskulder	Not 19	18 596
Skatteskulder	Not 20	2 489
Övriga skulder	Not 21	60 463
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	174 568
Summa kortfristiga skulder	457 855	470 240
Summa eget kapital och skulder	5 092 681	4 940 693



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	420 399	105 295
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	155 577	155 577
	575 976	260 872
Erhållen ränta	29 424	18 846
Erlagd ränta	-71 327	-53 323
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	534 073	226 395
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-31 434	-13 833
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-12 385	28 940
Kassaflöde från den löpande verksamheten	490 253	241 502
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-214 124	-214 124
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-214 124	-214 124
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	276 129	27 378
Likvida medel vid årets början	1 240 069	1 212 690
Likvida medel vid årets slut	1 516 198	1 240 069



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. Räkta 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
Vattenledningsrenovering	Linjär	30
Byggnader	Linjär	47
Balkonginglasning	Linjär	50
Stambyte, badrumsrenovering, byte elledningar	Linjär	50
Entrétag, renovering yttertak	Linjär	40

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	1 314 816	1 249 182
Hyror, lokaler	13 452	13 452
Hyror, p-platser	37 800	37 800
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-6 159	-2 055
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 950	0
Summa nettoomsättning	1 357 959	1 298 379

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Kabel-tv-avgifter	51 270	12 420
Övriga ersättningar	19 323	6 531
Öresutjämning	-5	-4
Erhållna statliga bidrag	0	15 558
Övriga rörelseintäkter	205 680	208 588
Summa övriga rörelseintäkter	276 268	243 093

Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll	0	-295 650
Reparationer	-18 750	-23 390
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-59 240	-57 764
Försäkringspremier	-25 057	-21 320
Kabel- och digital-TV	-75 631	-50 487
Återbäring från Riksbyggen	300	2 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 032	-777
Obligatoriska besiktningar	-18 625	0
Snö- och halkbekämpning	-35 554	-30 517
Drift och förbrukning, övrigt	-13 675	-15 350
Förbrukningsinventarier	-1 039	-3 399
Vatten	-124 781	-102 826
Fastighetsel	-60 410	-73 778
Uppvärmning	-248 673	-235 200
Sophantering och återvinning	-49 036	-49 126
Förvaltningsarvode extra	-430	-1 167
Summa driftskostnader	-731 632	-958 252

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Förvaltningsarvode RB	-235 428	-247 830
Arvode, yrkesrevisorer	-14 938	-13 063
Övriga förvaltningskostnader	-17 186	-6 719
Kreditupplysningar	-1 155	-27
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 662	-8 295
Kontorsmateriel	-4 500	0
Medlems- och föreningsavgifter	-1 620	-1 620
Bankkostnader	-2 670	-2 000
Summa övriga externa kostnader	-285 159	-279 554

Not 6 Personalkostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Styrelsearvoden	-20 000	-20 000
Sammanträdesarvoden	-12 500	-14 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-500	-500
Sociala kostnader	-8 460	-8 295
Summa personalkostnader	-41 460	-42 795

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

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-155 577	-155 577
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-155 577	-155 577

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	1 120
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	1 120

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	2 917
Ränteintäkter från likviditetsplacering, SBAB	29 185	14 650
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	24	15
Övriga ränteintäkter	215	144
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	29 424	17 726



Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-71 327	-53 323
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-71 327	-53 323

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Byggnader	558 212	558 212
Mark	29 988	29 988
Standardförbättringar	7 904 694	7 904 694
Markanläggning	9 793	9 793
	8 502 687	8 502 687
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	8 502 687	8 502 687

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-558 212	-558 212
Standardförbättringar	-4 321 177	-4 165 600
Markanläggningar	-9 793	-9 793
	-4 889 182	-4 733 605

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	0	0
Årets avskrivning standardförbättringar	-155 577	-155 577
	-155 577	-155 577

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-5 044 759	-4 889 182
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	3 457 928	3 613 505
--	------------------	------------------

Varav

Byggnader	0	0
Mark	29 988	29 988
Standardförbättringar	3 427 940	3 583 517

Taxeringsvärden

Bostäder	26 600 000	26 600 000
Lokaler	56 000	56 000

Totalt taxeringsvärde

	26 656 000	26 656 000
<i>varav byggnader</i>	<i>16 256 000</i>	<i>16 256 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>10 400 000</i>	<i>10 400 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Maskiner	239 196	239 196
Inventarier och verktyg	0	0
	239 196	239 196
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	239 196	239 196
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	-239 196	-239 196
Inventarier och verktyg	0	0
	-239 196	-239 196
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Maskiner	0	0

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-08-31	2023-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	56 000	56 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	56 000	56 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	-300	-300
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-300	-300

Not 15 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	7 337	7 122
Summa övriga fordringar	7 337	7 122

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	20 090	12 251
Förutbetalda försäkringspremier	7 266	5 792
Förutbetalt förvaltningsarvode	21 854	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	6 307	6 255
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	55 517	24 298

Not 17 Kassa och bank

	2024-08-31	2023-08-31
Bankmedel	972 864	801 819
Transaktionskonto	543 334	438 250
Summa kassa och bank	1 516 198	1 240 069

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	3 335 820	3 549 944
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	–214 124	–214 124
Långfristig skuld vid årets slut	3 121 696	3 335 820

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,87%	2025-09-01	725 160,00	0,00	138 124,00	587 036,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2025-09-01	730 000,00	0,00	20 000,00	710 000,00
STADSHYPOTEK	1,53%	2026-12-01	2 094 784,00	0,00	56 000,00	2 038 784,00
Summa			3 515 413,00	34 531,00	214 124,00	3 335 820,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 214 124 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 856 496 kr till betalning mellan 2 - 5 år efter betalningsdagen. Resterandeskuld 2 265 200 kr förfaller efter 5 år.

.

Not 19 Leverantörsskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Leverantörsskulder	16 007	18 596
Summa leverantörsskulder	16 007	18 596

Not 20 Skatteskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Skatteskulder	3 965	2 489
Summa skatteskulder	3 965	2 489

Not 21 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	53 065	59 065
Skuld sociala avgifter och skatter	1 609	1 398
Summa övriga skulder	54 673	60 463

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna räntekostnader	11 325	8 639
Upplupna elkostnader	3 974	4 620
Upplupna vattenavgifter	11 055	11 604
Upplupna värmekostnader	12 664	11 605
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	130 068	138 100
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	169 086	174 568

Not Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckningar	7 217 900	7 217 900



Styrelsens underskrifter

Kalmar den dag som framgår av min elektroniska signering

Henrik Magnusson

Linda Ericsson

Mats Sandermo

Cecilia Palacio

Vår revisionsberättelse har lämnats

Franz Lindström
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Otto Paulrud
Förtroendevald revisor





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Kalmarhus 3 org.nr 732400-1929

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Kalmarhus 3 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 3 för år 2023-09-01 – 2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisors 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 min elektroniska signering

Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Otto Paulrud
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 skuldtynad 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	731 632	958 252
Övriga externa kostnader	285 159	279 554
Personalkostnader	41 460	42 795
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	155 577	155 577
Finansiella poster	41 903	34 477
Summa kostnader	1 255 731	1 470 654



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2023	2022
Fastighetsskötsel extra	430	1 167
Rabatt/återbäring från RB	-300	-2 500
Systematiskt brandskyddsarbete	1 032	777
Obligatoriska besiktningsskostnader	18 625	0
Snö- och halkbekämpning	35 554	30 517
Rep lokaler utg för köpta tj	1 300	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	3 044	1 119
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	4 584	0
Rep install utg för köpta tj Värme	0	4 636
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	1 238
Rep install utg för köpta tj El	7 759	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	2 282
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	2 063	2 338
Rep markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	0	11 778
UH gemensamma utrymmen utg för mtrl inköp	0	139 000
UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	50 000
UH installationer utg för köpta tj El	0	106 650
Fastighetsel	60 410	73 778
Uppvärmning	248 673	235 200
Vatten	124 781	102 826
Sophämtning	49 036	49 126
Fastighetsförsäkring	25 057	21 320
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	75 631	50 487
Övriga fastighetskostnader	13 675	15 350
Fastighetsskatt	59 240	57 764
Förbrukningsinventarier	0	3 399
Förbrukningsmaterial	1 039	0
Summa driftkostnader	731 632	958 252

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2024-08-31	2023-08-31
BOA	1 608 kr/kvm	1 608 kr/kvm
Belopp i kr	2023	2022
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	47	31
Fastighetsel	38	46
Fastighetsförsäkring	16	13
Fastighetsskatt	37	36
Fastighetsskötsel extra	0	1
Förbrukningsinventarier	0	2
Förbrukningsmaterial	1	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	0
Obligatoriska besiktningkostnader	12	0
Pcb/radon	0	0
Rabatt/återbäring från RB	0	-2
Rep gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	2	1
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	1	1
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	1
Rep install utg för köpta tj El	5	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	3	0
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	1
Rep install utg för köpta tj Värme	0	3
Rep lokaler utg för köpta tj	1	0
Rep markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	0	7
Snö- och halkbekämpning	22	19
Sophämtning	30	31
Sotning	0	0
Städ extra	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	1	0
UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	31
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	0
UH gemensamma utrymmen utg för mtrl inköp	0	86
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	0	0
UH installationer utg för köpta tj El	0	66
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	0
Underhållsplanering	0	0
Uppvärmning	155	146
Vatten	78	64
Övriga fastighetskostnader	9	10
Summa driftkostnader	455,00	595,93

RBF Kalmarhus nr 3

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Kalmarhus nr 3 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



Verifikat

Transaktion 09222115557532939888

Dokument

Årsredovisning (37)
Huvuddokument
33 sidor
Startades 2024-11-29 10:03:03 CET (+0100) av Cecilia
Palacio (CP)
Färdigställt 2024-12-15 15:33:39 CET (+0100)

Signerare

Cecilia Palacio (CP)
Riksbyggen
cecilia.palacio@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CECILIA PALACIO"
Signerade 2024-11-29 10:34:57 CET (+0100)

Henrik Magnusson (HM)
Brf Kalmarhus nr 3
henrik.magnusson1@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HENRIK MAGNUSSON"
Signerade 2024-11-29 11:54:58 CET (+0100)

Linda Ericson (LE)
linda_ericson_@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LINDA EMELIE ERIKA ERICSSON"
Signerade 2024-11-29 10:04:20 CET (+0100)

Mats Sanderemo (MS)
Brf Kalmarhus nr 3
mats.sanderemo@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATS EVERT BIRGER SANDERMO"
Signerade 2024-11-29 10:23:02 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557532939888

Otto Paulrud (OP)
Brf Kalmarhus nr 3
otto@paulrud.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Frans Otto Knut Paulrud"
Signerade 2024-12-01 21:33:40 CET (+0100)*

Franz Lindström (FL)
franz.lindstrom@se.ey.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Franz Robert Nicholas Lindström"
Signerade 2024-12-15 15:33:39 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>

