

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

RBF Kalmarhus nr 30
Org nr: 716404-4930





Innehållsförteckning

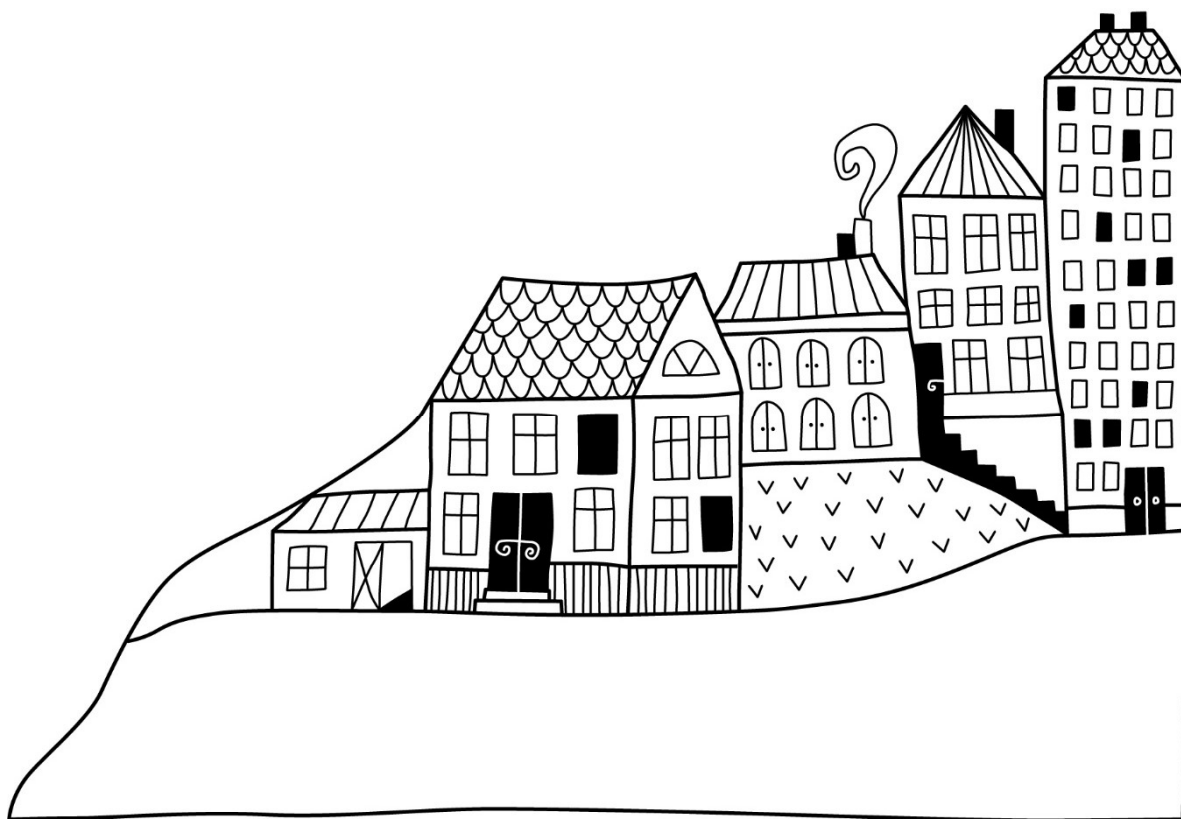
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Kalmarhus nr 30 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-01-27. Nuvarande stadgar registrerades i november 2024.

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Årets resultat visar ett positivt resultat. Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år främst vatten- och värmekostnader samt besiktning. Kostnader för el och sopor har minskat jämfört med året innan. Räntekostnader har ökat på grund av högre ränta. Trots detta är årets resultat i nivå med året innan tack vare att årsavgifterna höjdes enligt rekommendationer.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 79% till 86%. Årets likviditet påverkas på grund av att föreningen har ett lån som kommer att villkorsändras under kommande verksamhetsår och detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive det kortfristiga lånet (men inklusive årets amortering) förändrades från 414% till 481%.

I resultatet ingår avskrivningar med 432 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 985 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Bagaren 20 i Kalmar kommun. På fastigheten finns 8 byggnader med 32 lägenheter uppförda. Inflyttning skedde 1992. Fastighetens adress är Södra Långgatan 63–67, Storgatan 62 och Proviantgatan 6-12.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.kv.	1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	3,5 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
1	1	17	5	7	1	32

Dessutom tillkommer:

Garage	MC-platser	Lokaler
14	1	1

Total tomtarea	2 538 m ²
Bostäder bostadsrätt	2 304 m ²
Total lokalaria	175 m ²



Årets taxeringsvärde	54 814 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	50 988 000 kr

Riksbyggens kontor i Kalmar 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
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Hisservice	Kone AB
Kabel-TV	Telia via fiberkabel
El	Kalmar Energi
Service av garageport	PA Portteknik

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 77 tkr och planerat underhåll för 29 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i september 2024 och visar på ett underhållsbehov på 1 170 tkr per år för de närmaste 9 åren, vilket motsvarar 472 kr/m². Avsättning för verksamhetsåret har skett med 263 kr/m².



Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Gemensamma utrymmen och huskropp utvändigt	2016
Bostäder ombyggnad och renovering	2017
Byte av cirkulationspump	2017
Målning fasad	2017
Ombyggnad av styr i Undercentral	2019
Anläggning dagvattenledning	2019
Målning av fasad, hängrännor och stuprör	2020
Markytor/Utemiljö	2021
Avloppsspölning	2022
Ombyggnad fjärrvärmeundercentral	2022
Underplåt/stuprör	2022
Byte hisslarm	2022

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Plastmatta trapphus	29 250

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av torktumlare	2025	Beslutat
Målning av fönster, entré m.m.	2025–2026	Ej beslutat
Belysningsarmaturer	2025–2026	Ej beslutat

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johan Gustafsson	Ordförande (utses årligen)	2025
Thomas Pettersson	Sekreterare (utses årligen)	2025
Victor Olsson	Vice Ordförande (utses årligen)	2025
Annica Thor	Ledamot	2025
Andreas Berg	Ledamot	2026
Mjellma Neziri	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Johansson	Suppleant	2026
Linn Beyerböck	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Franz Lindström	Auktoriserad revisor	Stämman
Waine Danielsson	Förtroendevald revisor	Stämman
Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Åke Petersson		Stämman
Valberedning		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars-Erik Karlsson		Stämman
Madeleine Rosengren		Stämman

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Beslut om nya stadgar

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 42 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 42 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3 % från och med 2025-01-01.

Föreningens årsavgift ändrades senast 1 januari 2024 med 6% samt garageavgiften med 30kr/mån från och med 1 mars 2024.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 999 kr/m²/år.

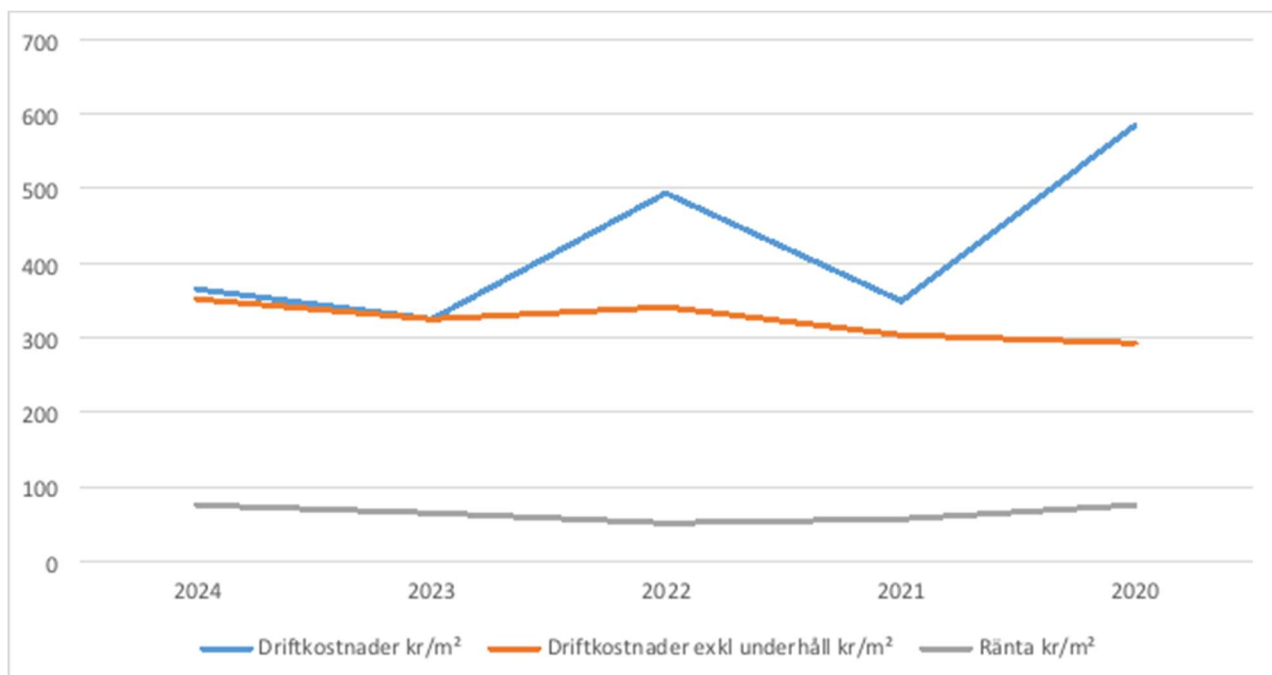
Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	2 407	2 256	2 212	2 212	2 212
Rörelsens intäkter	2 414	2 281	2 219	2 226	2 218
Resultat efter finansiella poster*	552	560	95	497	-118
Årets resultat	552	560	95	497	-118
Resultat exkl avskrivningar	985	982	499	890	261
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	342	331	-98	324	-328
Balansomslutning	18 720	18 895	19 637	19 604	19 316
Årets kassaflöde	253	-418	376	0	0
Soliditet %*	53	50	45	44	43
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar	481	414	407	429	309
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar	86	79	66	-	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	95	96	96	96
Avgifts- hyresbortfall %	-	-	-	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	999	943	924	924	924
Driftkostnader kr/kvm	366	323	523	368	618
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	354	323	359	322	310
Energikostnad kr/kvm*	170	156	147	145	139
Underhållsfond kr/kvm	1 745	1 494	1 306	1 214	101
Reservering till underhållsfond kr/kvm	263	263	255	242	252
Sparande kr/kvm*	412	396	355	402	395
Ränta kr/kvm	76	65	54	58	78
Skuldsättning kr/kvm*	3 407	3 689	4 163	4 244	4 325
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 666	3 969	4 479	4 566	4 653
Räntekänslighet %*	3,7	4,2	4,8	4,9	5,0

* 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	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	4 904 207	815 787	3 704 693	-620 941	559 767
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				559 767	-559 767
Reservering underhållsfond			651 000	-651 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-29 250	29 250	
Årets resultat					552 080
Vid årets slut	4 904 207	815 787	4 326 443	-682 924	552 080

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-61 174
Årets resultat	552 080
Årets fondreservering enligt stadgarna	-651 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	29 250
Summa	-130 844

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 130 844**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 407 213	2 261 530
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 743	19 680
Summa rörelseintäkter		2 413 955	2 281 210
Rörelsekostnader			
Driftskostnader & övriga externa kostnader	Not 4,5	-1 213 011	-1 082 909
Personalkostnader	Not 6	-86 097	-94 533
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-432 443	-422 304
Summa rörelsekostnader		-1 731 551	-1 599 746
Rörelseresultat		682 405	681 464
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	320
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	57 696	39 165
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-188 021	-161 182
Summa finansiella poster		-130 325	-121 697
Resultat efter finansiella poster		552 080	559 767
Årets resultat		552 080	559 767



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	15 803 366	16 163 037
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	214 361	287 133
Summa materiella anläggningstillgångar		16 017 727	16 450 169
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	16 000	16 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		16 000	16 000
Summa anläggningstillgångar		16 033 727	16 466 169
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	10	1
Övriga fordringar	Not 15	17 721	17 334
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	46 438	42 925
Summa kortfristiga fordringar		64 169	60 260
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	2 622 364	2 368 970
Summa kassa och bank		2 622 364	2 368 970
Summa omsättningstillgångar		2 686 533	2 429 230
Summa tillgångar		18 720 260	18 895 399



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	5 719 994	5 719 994
Fond för yttre underhåll	4 326 443	3 704 693
Summa bundet eget kapital	10 046 437	9 424 687
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-682 924	-620 941
Årets resultat	560 552	559 767
Summa fritt eget kapital	-122 373	-61 174
Summa eget kapital	9 924 065	9 363 513
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	6 470 665
Summa långfristiga skulder	5 380 665	6 470 665
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	2 675 000
Leverantörsskulder	Not 19	33 071
Skatteskulder	Not 20	5 876
Övriga skulder	Not 21	69 825
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	277 449
Summa kortfristiga skulder	3 415 531	3 061 221
Summa eget kapital och skulder	18 720 260	18 895 399



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	682 405	681 464
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	432 443	422 304
	1 114 848	1 103 768
Erhållen ränta	57 696	39 485
Erlagd ränta	-199 246	-130 127
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	973 298	1 013 126
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-3 909	53 079
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-15 994	-157 164
Kassaflöde från den löpande verksamheten	953 394	909 040
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	-215 419
Investeringar i pågående byggnation		63 341
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-152 078
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-700 000	-1 175 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-700 000	-1 175 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	253 394	-418 038
Likvida medel vid årets början	2 368 970	2 787 007
Likvida medel vid årets slut	2 622 364	2 368 970



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	100
Tillkommande utgifter	Linjär	50
Inventarier & verktyg	Linjär	5
Installationer	Linjär	5–10

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 302 656	2 172 312
Hyror, garage	88 860	82 320
Pant- och överlåtelsesavgifter	15 709	6 900
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-12	-2
Summa nettoomsättning	2 407 213	2 261 530

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag (Elstödet 2023)	0	19 060
Övriga rörelseintäkter – Eways återbäring, påminnelse	6 743	620
Summa övriga rörelseintäkter	6 743	19 680

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-29 250	0
Reparationer	-85 025	-78 549
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-83 610	-81 633
Försäkringspremier	-27 825	-23 187
Kabel- och digital-TV	-85 923	-90 600
Återbäring från Riksbyggen	300	2 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 137	-2 037
Obligatoriska besiktningar	-69 582	-46 386
Snö- och halkbekämpning	-31 901	-16 960
Drift och förbrukning, övrigt	0	-11 766
Förbrukningsinventarier	-10 184	-4 953
Fordons- och maskinkostnader	0	-202
Vatten	-110 276	-81 414
Fastighetsel	-64 192	-73 716
Laddkort Eways	-1 185	0
Uppvärmning	-246 468	-230 686
Sophantering och återvinning	-58 064	-62 673
Förvaltningsarvode (bortforsling av skräp och kompost)	-2 625	0
Summa driftskostnader	-907 947	-801 863



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-245 481	-234 294
IT-kostnader- styrelserummet	-2 685	0
Arvode, yrkesrevisorer	-19 563	-15 063
Övriga förvaltningskostnader	-5 914	-7 501
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 168	-5 775
Representation	-5 326	-6 161
Kontorsmateriel	-8 999	0
Telefon- Portteknik AB	-3 750	-8 236
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-1	0
Medlems- och föreningsavgifter	-1 440	-1 440
Bankkostnader	-2 738	-2 576
Summa övriga externa kostnader	-305 064	-281 046

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-39 000	-39 000
Sammanträdesarvoden	-27 000	-33 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 000	-5 000
Sociala kostnader	-15 097	-17 033
Summa personalkostnader	-86 097	-94 533

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-318 976	-318 976
Avskrivningar tillkommande utgifter	-40 695	-40 695
Avskrivning Maskiner och inventarier	-30 043	-30 043
Avskrivning Installationer	-42 728	-32 590
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-432 443	-422 304

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag/ Riksbyggen andelsutdelning 2023	0	320
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	320



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	700
Övriga ränteintäkter	57 696	38 465
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	57 696	39 165

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-188 021	-161 182
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-188 021	-161 182

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	39 367 000	39 367 000
Mark	1 700 000	1 700 000
Tillkommande utgifter	2 034 742	2 034 742
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	43 101 742	43 101 742

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-12 250 701	-11 931 725
Tillkommande utgifter	-833 536	-792 841
	-13 084 237	-12 724 566

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-318 976	-318 976
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-40 695	-40 695
	-359 671	-359 671

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**Akkumulerade upp- och nedskrivningar**

Ingående nedskrivningar	-13 854 466	-13 854 466
Restvärde enligt plan vid årets slut	15 803 365	16 163 037

Varav

Byggnader	12 942 854	13 261 831
Mark	1 700 000	1 700 000
Tillkommande utgifter	1 160 511	1 201 206

Taxeringsvärden

Bostäder	36 325 000	36 325 000
Lokaler	376 000	376 000
Småhus	18 113 000	14 287 000



Totalt taxeringsvärde	54 814 000	50 988 000
<i>varav byggnader</i>	<i>34 088 000</i>	<i>32 122 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>20 726 000</i>	<i>18 866 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	112 467	112 467
Installationer	143 938	143 938
	256 405	256 405
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	63 341
Installationer	0	152 078
	0	215 419
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	256 405	471 824
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-75 335	-45 292
Installationer	-109 356	-76 767
	-184 691	-122 059
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	30 043	30 043
Installationer	42 728	32 590
	72 771	62 633
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-105 379	-75 335
Installationer	-152 085	-109 356
	-257 464	-184 691
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-257 464	-184 691
Restvärde enligt plan vid årets slut	214 362	287 133
Varav		
Inventarier och verktyg	70 430	100 473
Installationer	143 932	186 660

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
32 st Kapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	16 000	16 000
Summa andra långfristiga fordringar	16 000	16 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	10	1
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	10	1

Not 15 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	17 721	17 334
Summa övriga fordringar	17 721	17 334

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	31 164	27 825
Förutbetald kabel-tv-avgift	14 280	15 100
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	994	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	46 438	42 925

Not 17 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	1 000	1 000
Bankmedel-SBAB	2 133 729	1 276 690
Transaktionskonto	487 635	1 091 279
Summa kassa och bank	2 622 364	2 368 970

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	8 445 665	9 145 665
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-200 000	-200 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 865 000	-2 475 000
Långfristig skuld vid årets slut	5 380 665	6 470 665

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,05%	2025-06-30	2 865 000,00	0,00	0,00	2 865 000,00
SBAB	1,23%	2027-05-10	3 705 665,00	0,00	100 000,00	3 605 665,00
STADSHYPOTEK	4,15%	2027-12-30	2 575 000,00	0,00	600 000,00	1 975 000,00
Summa			9 145 665,00	0,00	700 000,00	8 445 665,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 200 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har ett lån på 2 865 000 kr som löper ut under nästa räkenskapsår. Detta lån redovisas som kortfristig skuld i bokslutet. Av den långfristiga skulden förfaller 5 380 665 kr till betalning 3 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	45 004	33 071
Ej reskontraförda leverantörsskulder	9 234	0
Summa leverantörsskulder	54 238	33 071

Not 20 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	7 583	5 876
Summa skatteskulder	7 583	5 876

Not 21 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	31 870	31 870
Skuld sociala avgifter och skatter	34 070	37 955
Summa övriga skulder	65 940	69 825

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	23 731	34 956
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	8 472	0
Upplupna elkostnader	6 260	6 917
Upplupna vattenavgifter	0	7 451
Upplupna värmekostnader	28 540	27 907
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	164 238	200 218
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	231 241	277 449

Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	33 352 000	33 352 000



Styrelsens underskrifter

Kalmar den dag som framgår av min elektroniska signering

Johan Gustafsson

Thomas Pettersson

Annica Thor

Andreas Berg

Victor Olsson

Mjellma Neziri

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

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Waine Danielsson
Förtroendevald revisor



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

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.

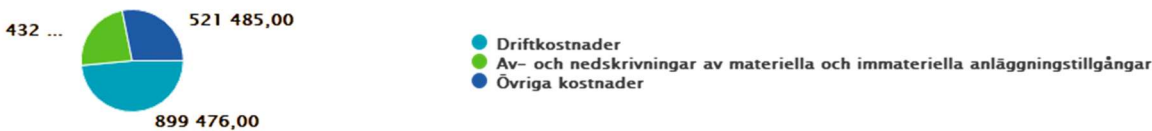
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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	2024-12-31	2023-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	899 476	801 863
Övriga externa kostnader	305 064	281 046
Personalkostnader	86 097	94 533
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	432 443	422 304
Finansiella poster	130 325	121 697
Summa kostnader	1 853 404	1 721 443



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2024	2023
Fastighetsskötsel extra	2 625	0
Rabatt/återbäring från RB	-300	-2 900
Systematiskt brandskyddsarbete	2 137	2 037
Obligatoriska besiktningsskostnader	18 625	0
Hissbesiktning	50 957	46 386
Snö- och halkbekämpning	31 901	16 960
Rep bostäder utg för köpta tj	2 194	3 369
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	1 987	3 247
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	32 952	14 359
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	0	3 517
Rep install utg för köpta tj Ventilation	16 413	0
Rep install utg för köpta tj El	0	5 486
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	6 656	0
Rep install utg för köpta tj Hissar	0	25 875
Rep install utg för köpta tj Låssystem	5 466	563
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	10 886	18 030
Försäkringsskador	0	4 103
UH gem utrym utg för köpta tj Golv	29 250	0
Fastighetsel	64 192	73 716
Laddstolpe/övrig vidarefakturerad el	1 185	0
Uppvärmning	246 468	230 686
Vatten	110 276	81 414
Avfallshantering	58 064	62 673
Fastighetsförsäkring	27 825	23 187
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	85 923	90 600
Övriga fastighetskostnader	0	11 766
Fastighetsskatt	83 610	81 633
Förbrukningsinventarier	1 599	0
Förbrukningsmaterial	8 585	4 953
Övriga kostnader för transportmedel	0	202
Summa driftkostnader	899 476	801 863



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2024-12-31	2023-12-31
BOA	2 304 kr/kvm	2 304 kr/kvm
Belopp i kr	2024	2023
Avfallshantering	25	27
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	37	39
Extra sophämtning	0	0
Fastighetsel	28	32
Fastighetsförsäkring	12	10
Fastighetsskatt	36	35
Fastighetsskötsel extra	1	0
Fastighetsskötsel grund	0	0
Förbrukningsinventarier	1	0
Förbrukningsmaterial	4	2
Försäkringsskador	0	2
Hissbesiktning	22	20
Laddstolpe/övrig vidarefakturerad el	1	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	0
Obligatoriska besiktningsekostnader	8	0
Rabatt/återbäring från RB	0	-1
Rep bostäder utg för köpta tj	1	1
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	14	6
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	1	1
Rep huskropp utg för köpta tj	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	5	8
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	0
Rep install utg för köpta tj El	0	2
Rep install utg för köpta tj Hissar	0	11
Rep install utg för köpta tj Låssystem	2	0
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	3	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	0	2
Rep install utg för köpta tj Ventilation	7	0
Rep install utg för köpta tj Värme	0	0
Rep markytor utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj Markinventarier	0	0
Rep utgift mtrl inköp bostäder	0	0
Rep utgift mtrl inköp garage&p-platser	0	0
Serviceavtal	0	0
Snö- och halkbekämpning	14	7
Städ extra	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	1	1
UH gem utrym utg för köpta tj Golv	13	0
Uppvärmning	107	100
Vatten	48	35
Övriga fastighetskostnader	0	5
Summa driftkostnader	390,40	348,03

RBF Kalmarhus nr 30

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Kalmarhus nr 30 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 30 org.nr 716404-4930

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Kalmarhus 30 för år 2024-01-01 – 2024-12-31.

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 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 Riksbyggens Brf Kalmarhus 30 för år 2024-01-01 – 2024-12-31 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 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 vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Waine Danielsson
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557541719824

Dokument

Kalmarhus nr 30-ÅR2024
Huvuddokument
32 sidor
Startades 2025-03-17 11:34:30 CET (+0100) av Mjellma
Neziri (MN)
Färdigställt 2025-04-03 15:45:02 CEST (+0200)

Signerare

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MJELLMA NEZIRI"
Signerade 2025-03-17 16:49:07 CET (+0100)

Victor (V)
victor@meridium.se



Victor Olsson

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"VICTOR OLSSON"
Signerade 2025-03-19 13:59:23 CET (+0100)

Johan (J)
johan@gmpartner.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN GUSTAFSSON"
Signerade 2025-03-17 19:12:00 CET (+0100)

Thomas (T)
thomas1070@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"THOMAS PETERSSON"
Signerade 2025-03-18 10:31:49 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557541719824

Annica (A1)

annica.thor@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Annica Christin Thor"*

Signerade 2025-03-18 12:52:39 CET (+0100)

Andreas (A2)

aos_berg@hotmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"OLOF SAMUEL ANDREAS BERG"*

Signerade 2025-03-25 21:29:01 CET (+0100)

Waine (W)

waine@lwdanielssonab.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"WAINE INGE BIRGER DANIELSSON"*

Signerade 2025-04-02 14:35:07 CEST (+0200)

Franz (F)

franz.lindstrom@se.ey.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Franz Robert Nicholaus Lindström"*

Signerade 2025-04-03 15:45:02 CEST (+0200)

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>

