

Årsredovisning

2023-09-01 – 2024-08-31

RBF Kalmarhus nr 4
Org nr: 732400-2067





Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Kalmarhus nr 4 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 till 2024-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Årets resultat visar ett överskott med 310 549kr innan avsättning gjorts till föreningens underhållsfond och innan ianspråkstagande av underhållsfondens medel skett. Resultatet efter fondförändringen ger ett underskott på 15 191 kr. Årets resultat sämre än föregående år, vilket främst beror på föreningens ökade driftkostnader och underhåll.

Föreningen har under året haft högre kostnader för drift och underhåll under verksamhetsåret. Föreningen har haft ökade räntekostnader under året. Men de har också haft ett sparkonto hos SBAB som genererat i ränteintäkter.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 135% till 159%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 717% till 860%.

I resultatet ingår avskrivningar med 186 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 497 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger Fastigheten Simpan 20 i Kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 36 lägenheter samt 1 uthyrningslokal uppförda. Byggnaderna är uppförda 1946. Fastighetens adress är Fogdegatan 3 och 5 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	9
2 rum och kök	21
3 rum och kök	6

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	2
Antal p-platser	14

Total tomtarea	3 090 m ²
Bostäder bostadsrätt	1 929 m ²
Lokaler hyresrätt	80 m ²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk Förvaltning
Axcell	Fastighetsskötsel
Telenor	Bredband
Kalmar energi	Fjärrvärme- och Elleverans

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 93 tkr och planerat underhåll för 136 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 34 398 tkr under åren 2024-2053 Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 147 tkr (594 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 462 tkr (240 kr/m²).



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fjärrvärmeinstallation	1976
Byte termostatventiler	1981/2011
Sophus	1982
Helrenovering av byggnaderna	1986/1987
Bredbandsinstallation	2009
Anlagt parkeringsplatser	2018
Entrédörrar	2018/2019
Ommålning balkongräcke	2018/2019
Belysning på området	2019/2020

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
miljöhus	9 385 kr
Armaturer, spoling av fastighetens rör	126 875 kr

Planerat underhåll	År	Kommentar
Tak	2025	Ej beslutat
Värmeväxlare	2025	Ej beslutat
Fönster	2027	Ej beslutat

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
John Sävészö	Ordförande	2025
Charlotta Ljung	Sekreterare	2025
Kerstin Brandin	Ledamot	2026
Cecilia Palacio	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Annette Kronlund	Suppleant	2025
Ingegerd Petersson	Suppleant	2025
Sarah Moberg	Suppleant	2025
Stefan Johansson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Franz Lindström	Auktoriserad revisor Ernst & Young AB	2025
Anders Sjökvist	Förtroendevald 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 48 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 52 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-10-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2024-09-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 890 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



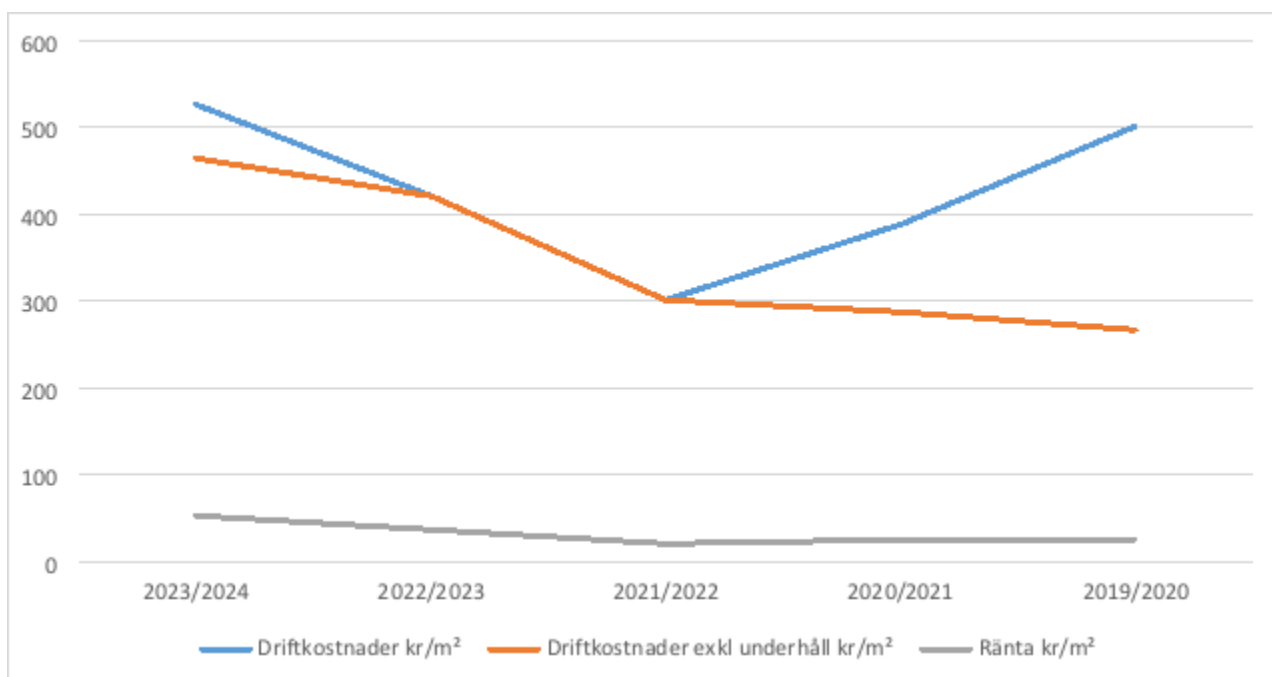
Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	1 766	1 689	1 680	1 647	1 604
Rörelsens intäkter	1 785	1 722	1 700	1 670	1 619
Resultat efter finansiella poster*	311	411	450	258	-21
Resultat exkl avskrivningar	497	597	636	445	172
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	35	135	211	45	-228
Balansomslutning	8 120	8 094	7 869	7 623	7 569
Årets kassaflöde	197	339	496	243	-572
Soliditet %*	69	65	62	58	55
Likviditet inklusive låneomförhandling kommande verksamhetsår %	159	135	114	171	-
Likviditet exklusive låneomförhandling kommande verksamhetsår %	860	717	694	618	592
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	95	96	96	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	890	851	849	832	810
Driftkostnader kr/kvm	526	438	301	387	501
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	463	438	301	288	266
Energikostnad kr/kvm*	201	185	185	174	170
Underhållsfond kr/kvm	2 740	2 658	2 336	2 095	1 968
Reservering till underhållsfond kr/kvm	240	240	220	207	207
Sparande kr/kvm*	315	297	317	321	321
Ränta kr/kvm	53	37	21	24	26
Skuldsättning kr/kvm*	1 145	1 309	1 368	1 480	1 591
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 193	1 309	1 425	1 541	1 657
Räntekänslighet %*	1,3	1,5	1,7	1,9	2,0
Genomsnittsränta %	4,43	2,68	1,46	1,69	1,58

* 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	33 950			5 178 792	-362 000	410 916
Disposition enl. årsstämmobeslut					410 916	-410 916
Reservering underhållsfond				462 000	-462 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-136 260	136 260	
Årets resultat						310 549
Vid årets slut	33 950			5 504 532	-276 824	310 549

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	48 916
Årets resultat	310 549
Årets fondreservering enligt stadgarna	-462 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	136 260
Summa	33 725

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **33 725**

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	1 766 238	1 688 864
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 974	33 313
Summa rörelseintäkter		1 785 212	1 722 177
Rörelsekostnader			
Driftskostnader & Övriga externa kostnader	Not 4,5	-1 209 077	-1 033 132
Personalkostnader	Not 6	-78 193	-79 659
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-186 297	-186 297
Summa rörelsekostnader		-1 473 567	-1 299 088
Rörelseresultat		311 645	423 089
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	600
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	105 765	58 005
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-106 861	-70 778
Summa finansiella poster		-1 096	-12 173
Resultat efter finansiella poster		310 549	410 916
Årets resultat		310 549	410 916



Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	4 039 338	4 225 635
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		4 039 338	4 225 635
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	30 000	30 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		30 000	30 000
Summa anläggningstillgångar		4 069 338	4 255 635
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	200	380
Övriga fordringar	Not 15	16 357	16 160
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	105 279	90 339
Summa kortfristiga fordringar		121 836	106 879
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	3 928 711	3 731 343
Summa kassa och bank		3 928 711	3 731 343
Summa omsättningstillgångar		4 050 547	3 838 222
Summa tillgångar		8 119 885	8 093 857



Balansräkning

Belopp i kr	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	33 950	33 950
Fond för yttre underhåll	5 504 532	5 178 792
Summa bundet eget kapital	5 538 482	5 212 742
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-276 824	-362 000
Årets resultat	310 549	410 916
Summa fritt eget kapital	33 725	48 916
Summa eget kapital	5 572 207	5 261 658
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	0
Summa långfristiga skulder	0	0
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	2 524 649
Leverantörsskulder	Not 19	43 460
Skatteskulder	Not 20	0
Övriga skulder	Not 21	18 565
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	245 525
Summa kortfristiga skulder	2 547 679	2 832 199
Summa eget kapital och skulder	8 119 885	8 093 857



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	311 645	423 089
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	186 297	186 297
	497 942	609 386
Erhållen ränta	105 765	58 605
Erlagd ränta	-106 861	-70 778
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	496 846	597 213
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	- 14 957	-72 381
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-60 529	37 750
Kassaflöde från den löpande verksamheten	421 360	562 582
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-223 992	-223 992
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-223 992	-223 992
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	197 368	338 589
Likvida medel vid årets början	3 731 343	3 392 754
Likvida medel vid årets slut	3 928 711	3 731 343



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	50
Anslutningsavgift	Linjär	5
Markanläggning, parkering	Linjär	20

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	1 716 030	1 640 856
Hyror, lokaler	408	408
Hyror, p-platser	50 400	47 600
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-600	0
Summa nettoomsättning	1 766 238	1 688 864

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Pant & överlåtelseavgift	11 389	15 302
Övernattningsslgh	4 200	3000
Öresutjämning	-1	-8
Övriga erhållna bidrag	0	9 408
Övriga rörelseintäkter	3 386	5 611
Summa övriga rörelseintäkter	18 974	33 313

Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll	-136 260	0
Reparationer	-93 187	-71 316
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-59 000	-57 524
Försäkringspremier	-30 960	-28 203
Kabel- och digital-TV	-14 894	-13 881
Återbäring från Riksbyggen	100	3 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-13 892	-16 883
Obligatoriska besiktningar	-18 625	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-10 500	-24 375
Snö- och halkbekämpning	-22 711	-8 539
Förbrukningsinventarier	-25 245	-11 934
Vatten	-124 945	-92 637
Fastighetsel	-44 829	-50 113
Uppvärmning	-234 191	-229 120
Sophantering och återvinning	-63 946	-64 745
Förvaltningsarvode Axcell	-164 453	-179 955
Summa driftskostnader	-1 057 537	-845 824



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Förvaltningsarvode RB, ekonomisk	-76 755	-128 779
IT-kostnader	-9 891	-8 654
Arvode, yrkesrevisorer	-14 688	-12 813
Övriga förvaltningskostnader	-23 077	-13 134
Kreditupplysningar	-3 858	-14
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 819	-14 333
Representation	-978	0
Kontorsmateriel	-4 500	0
Telefon och porto	-150	0
Medlems- och föreningsavgifter	-1 620	-1 620
Köpta tjänster	-597	0
Konsultarvoden	0	-5 963
Bankkostnader	-2 608	-2 000
Summa övriga externa kostnader	-151 540	-187 308

Not 6 Personalkostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Styrelsearvoden	-34 500	-29 000
Sammanträdesarvoden	-27 500	-33 000
Övriga personalkostnader	0	-300
Sociala kostnader	-16 193	-17 359
Summa personalkostnader	-78 193	-79 659

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

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Avskrivning Byggnader	-178 342	-178 342
Avskrivning Markanläggningar	-7 954	-7 954
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-186 297	-186 297

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	600
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	600

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	550	3 661
Ränteintäkter från likviditetsplacering	104 706	54 027
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	42	39
Övriga ränteintäkter	467	278
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	105 765	58 005

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-106 861	-70 778
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-106 861	-70 778

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Byggnader	8 917 120	8 917 120
Mark	38 880	38 880
Anslutningsavgifter	24 087	24 087
Tillkommande utgifter	194 602	194 602
Markanläggning	159 085	159 085
	9 333 774	9 333 774
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	9 333 774	9 333 774

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-4 841 723	-4 663 381
Anslutningsavgifter	-24 087	-24 087
Tillkommande utgifter	-194 602	-194 602
Markanläggningar	-47 725	-39 771
	-5 108 137	-4 921 841

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-178 342	-178 342
Årets avskrivning markanläggningar	-7 954	-7 954
	-186 296	-186 296

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-5 294 433	-5 108 137
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	3 897 054	4 075 396
Mark	38 880	38 880
Markanläggningar	103 406	111 360

Taxeringsvärden

Bostäder	34 600 000	34 600 000
Lokaler	32 000	32 000

Totalt taxeringsvärde	34 632 000	34 632 000
<i>varav byggnader</i>	<i>22 232 000</i>	<i>22 232 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>12 400 000</i>	<i>12 400 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**Anskaffningsvärden**

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	92 800	92 800
	92 800	92 800
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	92 800	92 800
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	0	0
	0	0
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
	0	0
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-92 800	-92 800
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-92 800	-92 800
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-08-31	2023-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	30 000	30 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	30 000	30 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	200	380
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	200	380

Not 15 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattefordringar	0	270
Skattekonto	16 357	15 890
Summa övriga fordringar	16 357	16 160

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	76 772	43 419
Förutbetalda försäkringspremier	8 076	6 730
Förutbetalt förvaltningsarvode	20 430	37 194
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	2 996
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	105 279	90 339

Not 17 Kassa och bank

	2024-08-31	2023-08-31
Bankmedel	3 592 531	2 913 215
Transaktionskonto	336 180	818 128
Summa kassa och bank	3 928 711	3 731 343

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	2 300 657	2 524 649
Låneomförhandling under 2024/2025	-2 076 665	-2 300 657
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-223 992	-223 992
Långfristig skuld vid årets slut	0	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,80%	2024-11-01	1 605 074,00	0,00	63 992,00	1 541 082,00
STADSHYPOTEK	4,80%	2024-11-02	919 575,00	0,00	160 000,00	759 575,00
Summa			2 524 649,00	0,00	223 992,00	2 300 657,00

*Senast kända räntesatser



Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 223 992 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har två lån som villkorsändras under räkenskapsår varför den delen av skulden också kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 19 Leverantörsskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Leverantörsskulder	17 612	43 460
Summa leverantörsskulder	17 612	43 460

Not 20 Skatteskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Skatteskulder	1 206	0
Summa skatteskulder	1 206	0

Not 21 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	18 565	18 565
Skuld sociala avgifter och skatter	30 344	0
Summa övriga skulder	48 910	18 565

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna sociala avgifter	0	17 359
Upplupna räntekostnader	7 963	9 238
Upplupna elkostnader	3 257	3 848
Upplupna vattenavgifter	10 982	8 506
Upplupna värmekostnader	12 286	11 637
Upplupna styrelsearvoden	0	62 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	144 806	132 937
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	179 294	245 525

Not Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckning till säkerhet för fastighetslån	8 753 000	8 753 000
Fastighetsinteckning i eget förvar	345 530	345 530

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

John Sävésjö

Kerstin Brandin

Charlotta Ljung

Cecilia Palacio

Vår revisionsberättelse har lämnats

Franz Lindström, Ernst & Young AB
Auktoriserad revisor

Anders Sjökvist
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Kalmarhus nr 4 org.nr 732400-2067

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Kalmarhus nr 4 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde 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 misstag.

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.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens 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 föreningens 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 en förening 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag 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 nr 4 för år 2023-09-01 – 2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer 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 de auktoriserade revisorerna 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 de auktoriserade revisorernas 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 min elektroniska signering

Ernst & Young AB

Franz Lindström.
Auktoriserad revisor

Anders Sjökvist
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.

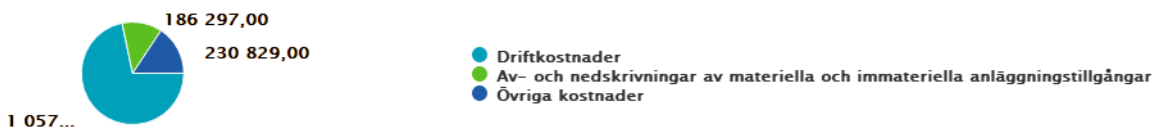
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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	2024-08-31	2023-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 057 537	845 824
Övriga externa kostnader	151 540	187 308
Personalkostnader	78 193	79 659
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	186 297	186 297
Finansiella poster	1 096	12 173
Summa kostnader	1 474 662	1 311 261



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2023	2022
Fastighetsskötsel grund	159 586	97 550
Fastighetsskötsel extra	0	14 385
Utemiljö extra	3 989	0
Rabatt/återbäring från RB	-100	-3 400
Systematiskt brandskyddsarbete	13 892	16 883
Städ grund	878	0
Städ extra	0	1 001
Obligatoriska besiktningsskostnader	18 625	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	10 500	24 375
Snö- och halkbekämpning	22 711	8 539
Rep bostäder utg för köpta tj	0	15 211
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	7 153	2 891
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	5 156	2 783
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	20 271	20 145
Rep install utg för köpta tj Värme	19 926	5 838
Rep install utg för köpta tj Ventilation	11 360	3 632
Rep install utg för köpta tj El	13 824	1 103
Rep install utg för köpta tj Låssystem	686	3 280
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	6 009	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	4 435
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	7 583	12 000
Rep markytor utg för köpta tj Gräsytor	1 219	0
UH lokaler utg för mtrl inköp	9 385	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	24 375	0
UH installationer utg för köpta tj El	102 500	0
Fastighetsel	44 829	50 113
Uppvärmning	234 191	229 120
Vatten	124 945	92 637
Sophämtning	63 946	64 745
Fastighetsförsäkring	30 960	28 203
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	14 894	13 881
Underhållsplanering	0	67 019
Fastighetsskatt	59 000	57 524
Förbrukningsinventarier	0	4 447
Förbrukningsmaterial	25 245	7 487
Summa driftkostnader	1 057 537	845 824



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2024-08-31	2023-08-31
BOA	1 929 kr/kvm	1 929 kr/kvm
Belopp i kr	2023	2022
Bevakningskostnader jour	0	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	8	7
Fastighetsel	23	26
Fastighetsförsäkring	16	15
Fastighetsskatt	31	30
Fastighetsskötsel extra	0	7
Fastighetsskötsel grund	83	51
Förbrukningsinventarier	0	2
Förbrukningsmaterial	13	4
Hyra container	0	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	0
Obligatoriska besiktningkostnader	10	0
Rabatt/återbäring från RB	0	-2
Rep bostäder utg för köpta tj	0	8
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	3	1
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	4	1
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	4	6
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	2
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	3	0
Rep install utg för köpta tj El	7	1
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	2
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	11	10
Rep install utg för köpta tj Ventilation	6	2
Rep install utg för köpta tj Värme	10	3
Rep markytor utg för köpta tj Gräsytor	1	0
Snö- och halkbekämpning	12	4
Sophämtning	33	34
Statuskontroll	0	0
Städ extra	0	1
Städ grund	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	7	9
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	0
UH huskropp utg för köpta tj	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Balkonger	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	0	0
UH installationer utg för köpta tj El	53	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	13	0
UH lokaler utg för mtrl inköp	5	0
Underhållsplanering	0	35
Uppvärmning	121	119
Utemiljö extra	2	0
Vatten	65	48
Övriga utgifter för köpta tjänster	5	13
Summa driftkostnader	548,23	438,48

RBF Kalmarhus nr 4

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Kalmarhus nr 4 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 09222115557532497255

Dokument

Årsredovisning (34)
Huvuddokument
32 sidor
Startades 2024-11-25 08:56:35 CET (+0100) av Cecilia
Palacio (CP)
Färdigställt 2024-12-04 18:52:33 CET (+0100)

Signerare

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CECILIA PALACIO"
Signerade 2024-11-25 09:00:22 CET (+0100)

John Sävesjö (JS)
Brf Kalmarhus nr 4
john@axelerik.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHN SÄVÉSJÖ"
Signerade 2024-11-26 10:41:16 CET (+0100)

Kerstin Brandin (KB)
Brf Kalmarhus nr 4
kerstin-brandin@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KERSTIN BRANDIN"
Signerade 2024-11-25 09:54:48 CET (+0100)

Charlotta Ljung (CL)
Brf Kalmarhus nr 4
charlotta.ljung@teliacompany.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CHARLOTTA LJUNG"
Signerade 2024-11-25 09:05:40 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557532497255

Anders Sjökvist (AS)
Brf Kalmarhus nr 4
anders@bjornesdigital.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS MAGNUS SJÖKVIST"
Signerade 2024-11-27 08:38:34 CET (+0100)*

Franz Lindström (FL)
Brf Kalmarhus nr 4
franz.lindstrom@se.ey.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Franz Robert Nicholaus Lindström"
Signerade 2024-12-04 18:52:33 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>

