

---

# Årsredovisning

2022-09-01 – 2023-08-31

RBF Kalmarhus nr 9  
Org nr: 732400-2083





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Kalmarhus nr 9 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2022-09-01 till 2023-08-31

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 är bättre än föregående år p.g.a. mindre kostnader för underhåll.

Räntekostnader har minskat tack vare bundna lån till låg ränta samt löpande amortering.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 315% till 342%.

I resultatet ingår avskrivningar med 321 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 670 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten kv Violen 1 i Kalmar Kommun. På fastigheten finns 8 byggnader med 90 lägenheter och 1 butikslokal, samtliga är bostadsrätter. Byggnaderna är uppförda 1953. Fastighetens adress är Gethes väg 2, 4 och 6, Sjöbrings väg 3, 5, 7 och 9 samt Falkenbergsvägen 27.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kokvrå	18
1 rum och kök	6
2 rum och kök	48
3 rum och kök	12
4 rum och kök	6
<b>Summa</b>	<b>90</b>

**Dessutom tillkommer**

Användning	Antal
Antal lokaler	12
Antal garage	8
Antal p-platser	53

Total tomtarea	13 265 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	4 647 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	106 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	60 472 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	60 472 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

**Föreningen har ingått följande avtal**

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning (jour, trygghetsjour, vicevärd )
Riksbyggen	Fastighetsskötsel
Riksbyggen	Brandskydd
Net at once, Telenor	Bredband, Kabel-TV
Kalmar Energi	Fjärrvärme, el
Kretslopp Sydost	Renhållning
Folksam	Fastighetsförsäkring

## 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 260 tkr och planerat underhåll för 248 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

## Underhållsplan:

Avsättningen till underhållsfonden för verksamhetsår 2022–2023 är 750 000 kr.

Föreningens underhållsplan är ett av styrelsens viktigaste verktyg för att bedöma när underhåll av fastighetens (vårt kvarter med 8 hus) olika delar ska göras, vilka ytor/antal/mängder som berörs samt ungefärlig kostnad.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i juni 2023 och visar på ett underhållsbehov på 15 615 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 561 kr (328 kr/m<sup>2</sup>).

Avsättning för verksamhetsåret har skett med 750 tkr (158 kr/m<sup>2</sup>).

I enlighet med Riksbyggens praxis gör föreningen varje år en avsättning till underhållsfonden med en tiondel av de tio kommande årens planerade underhållskostnader. Föreningen sparar i underhållsfonden under år med lite underhåll och utnyttjar underhållsfonden när föreningen utför underhåll. På så sätt kan föreningen hålla en jämn nivå på årsavgifterna ("hyror") och slipper chockhöjningar när de stora utgifterna kommer.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

## Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	90-talet	
Elrenovering i samtliga bostadsrätter	2012	
Takrenovering	2013	
Ventilationsförbättring	2015-2017	Radonmätning gjordes under samma period.
Fasadtvätt	2020	

## Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte av sargen runt lekplatsen	27 772
Rengöring köksfläktar	50 625
Fönsterbyte	170 000

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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Ebba Gustafsson	Ordförande	2025
Kati Sandbacka	Sekreterare	2025
Susanne Gunnarsson	Vice ordförande	2024
Daniel Smith	Ledamot	2024
Johan Petersson	Ledamot	2024
Pär Jonasson	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Alma Martinsson	Suppleant	2024
Kristina Kvamme	Suppleant	2025
Mjellma Neziri	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Ernst&Young, Franz Lindström	Auktoriserad revisor	Stämman
Marianne Slattegård	Föreningsvald revisor	Stämman

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 119 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 122 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2022-10-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 10 % från och med 2023-09-01.

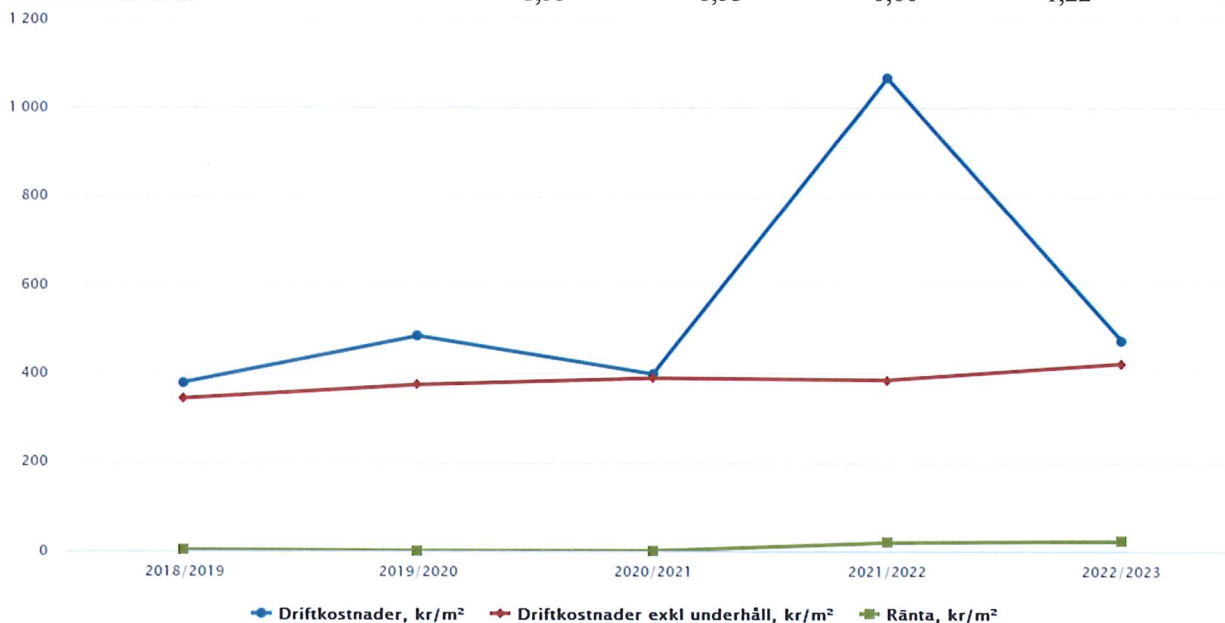
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 768 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

Lagstadgad energideklaration upprättades 2019.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	3 792	3 687	3 611	3 505	3 508
Årets resultat	348	-2 617	703	162	703
Resultat exklusive avskrivningar	670	-2 390	930	390	940
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-80	-3 127	180	-360	190
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	158	158	158	158	158
Balansomslutning	10 748	10 535	6 431	5 871	5 728
Soliditet %	29	27	84	80	80
Likviditet %	342	315	253	153	135
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	768	747	731	710	710
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	474	1 067	398	484	379
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	422	385	389	374	343
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	22	19	0	0,48	2
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	678	573	1 097	949	880
Lån, kr/m <sup>2</sup>	1 384	1 413	0	29	74
Genomsnittsränta	1,53	1,53	0,00	1,22	1,22



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

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital



Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	127 494	2 722 281	2 573 065	-2 604 283
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-2 604 283	2 604 283
Reservering underhållsfond		750 000	-750 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-248 379	248 379	
Årets resultat				348 447
<b>Vid årets slut</b>	<b>127 494</b>	<b>3 223 902</b>	<b>-532 839</b>	<b>348 447</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-31 218
Årets resultat	348 447
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-750 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	248 379
<b>Summa</b>	<b>-184 392</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **-184 392**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-09-01	2021-09-01
		2023-08-31	2022-08-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 792 430	3 686 690
Övriga rörelseintäkter	Not 3	38 660	27 195
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 831 090</b>	<b>3 713 885</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader & övriga externa kostnader	Not 4,5	-3 014 137	-5 880 411
Personalkostnader	Not 6	-98 620	-95 330
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-321 368	-227 405
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 434 350</b>	<b>-6 203 146</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>396 740</b>	<b>-2 489 261</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	2 800	13 440
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	51 736	7 145
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-102 828	-135 607
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-48 292</b>	<b>-115 022</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>348 447</b>	<b>-2 604 283</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>348 447</b>	<b>-2 604 283</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	6 586 205	3 436 497
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	125 801	79 371
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	3 242 500
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 712 006</b>	<b>6 758 368</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 14	140 000	140 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>140 000</b>	<b>140 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 852 006</b>	<b>6 898 368</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	26	17 256
Övriga fordringar	Not 16	22 044	21 712
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	99 602	8 304
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>121 672</b>	<b>47 272</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 18	3 774 066	3 589 156
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 774 066</b>	<b>3 589 156</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 895 739</b>	<b>3 636 428</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>10 747 744</b>	<b>10 534 796</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2023-08-31	2022-08-30	
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<strong>Bundet eget kapital</strong>			
Medlemsinsatser	127 494	127 494	
Fond för yttre underhåll	3 223 902	2 722 281	
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>	<strong>3 351 396</strong>	<strong>2 849 775</strong>	
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat	-532 839	2 573 065	
Årets resultat	348 447	-2 604 283	
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>	<strong>-184 392</strong>	<strong>-31 218</strong>	
<strong>Summa eget kapital</strong>	<strong>3 167 004</strong>	<strong>2 818 557</strong>	
<strong>SKULDER</strong>			
<strong>Långfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	6 443 000	6 579 000
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>		<strong>6 443 000</strong>	<strong>6 579 000</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	136 000	136 000
Leverantörsskulder	Not 20	57 360	52 833
Skatteskulder	Not 21	9 877	7 186
Övriga skulder	Not 22	519 439	491 311
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	415 063	449 909
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>1 137 740</strong>	<strong>1 137 239</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>		<strong>10 747 744</strong>	<strong>10 534 796</strong>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) 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
	Linjär	50
Elrenovering	Linjär	50
Takrenovering	Linjär	40
Markanläggning, p-platser	Linjär	20
Markanläggning, yttre miljö	Linjär	20
Markanläggning, Gethes väg	Linjär	20
Installation fettavskiljare	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-30
Årsavgifter, bostäder	3 570 643	3 469 345
Årsavgifter, lokaler	157 836	154 487
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-72 872	-72 872
Hyor, lokaler	35 332	33 668
Hyor, garage	44 772	44 472
Hyor, p-platser	63 700	64 300
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 680	-600
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-5 100	-4 800
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-201	-1 310
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 792 430</b>	<b>3 686 690</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-30
Övriga ersättningar	18 289	19 850
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-4
Övriga rörelseintäkter	20 373	7 349
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>38 660</b>	<b>27 195</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-30
Underhåll	-248 397	-3 242 500
Reparationer	-260 375	-117 298
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-146 552	-140 392
Försäkringspremier	-65 350	-58 602
Kabel- och digital-TV	-39 232	-29 296
Återbäring från Riksbyggen	8 300	8 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 757	0
Obligatoriska besiktningar	0	-3 566
Snö- och halkbekämpning	-44 543	-20 082
Statuskontroll	-4 775	-101 681
Drift och förbrukning, övrigt	-18 543	-1 920
Förbrukningsinventarier	-23 428	-12 019
Fordons- och maskinkostnader	0	-4 262
Vatten	-276 642	-245 593
Fastighetsel	-190 783	-196 153
Uppvärmning	-770 452	-767 014
Sophantering och återvinning	-160 126	-140 281
Förvaltningsarvode drift	-10 953	0
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 253 607</b>	<b>-5 071 959</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-30
Förvaltningsarvode administration	-704 935	-744 605
Lokalkostnader	-1 200	0
Annonsering och reklam	0	-791
IT-kostnader	0	-4 055
Arvode, yrkesrevisorer	-14 438	-12 813
Övriga förvaltningskostnader	-7 118	-12 926
Kreditupplysningar	-395	-832
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 152	-18 190
Representation	-3 380	-2 221
Kontorsmateriel	-7 313	0
Medlems- och föreningsavgifter	-4 050	-4 950
Bankkostnader	-2 551	-2 100
Övriga externa kostnader	0	-4 969
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-760 530</b>	<b>-808 452</b>

## Not 6 Personalkostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-30
Styrelsearvoden	-40 000	-39 000
Sammanträdesarvoden	-32 800	-32 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 800	-2 000
Övriga personalkostnader	-300	0
Sociala kostnader	-20 720	-22 130
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-98 620</b>	<b>-95 330</b>

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

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-30
Avskrivning Markanläggningar	-85 950	-85 950
Avskrivning Anslutningsavgifter	-2 269	-2 269
Avskrivningar tillkommande utgifter	-174 572	-89 260
Avskrivning Maskiner och inventarier	-49 097	-40 446
Avskrivning Installationer	-9 480	-9 480
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-321 368</b>	<b>-227 405</b>

## Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	2 800	13 440
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 800</b>	<b>13 440</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-30
Ränteintäkter från bankkonton	11 715	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	39 124	7 037
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	565	108
Övriga ränteintäkter	332	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>51 736</b>	<b>7 145</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-30
Räntekostnader för fastighetslån	-101 631	-71 192
Övriga räntekostnader	-1 197	-160
Övriga finansiella kostnader	0	-64 255
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-102 828</b>	<b>-135 607</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	2 939 344	2 939 344
Mark	144 656	144 656
Standardförbättringar	6 107 789	6 107 789
Anslutningsavgifter	45 387	45 387
Markanläggning	1 718 999	1 718 999
	<b>10 956 175</b>	<b>10 956 175</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader/Fönster	<b>3 412 500</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>14 368 675</b>	<b>10 956 175</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början

Byggnader	-2 939 344	-2 939 344
Anslutningsavgifter	-11 346	-9 077
Standardförbättringar	-3 263 939	-3 174 679
Markanläggningar	-1 305 050	-1 219 100
	<b>-7 519 679</b>	<b>-7 342 200</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-2 269	-2 269
Årets avskrivning standardförbättringar	-174 572	-89 260
Årets avskrivning markanläggningar	-85 950	-85 950
	<b>-262 791</b>	<b>-177 479</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-7 782 470</b>	<b>-7 519 679</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>6 586 205</b>	<b>3 436 496</b>



**Varav**

Byggnader	6 441 549	3 291 840
Mark	144 656	144 656

**Taxeringsvärden**

Bostäder	59 800 000	59 800 000
Lokaler	672 000	672 000

<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>60 472 000</b>	<b>60 472 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>39 550 000</i>	<i>39 550 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>20 922 000</i>	<i>20 922 000</i>

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**

## Anskaffningsvärden

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-30</b>
--	-------------------	-------------------

**Vid årets början**

Inventarier, maskiner och verktyg	603 252	603 252
Installationer	94 800	94 800
	<b>698 052</b>	<b>698 052</b>

**Årets anskaffningar**

Inventarier och verktyg	105 006	0
-------------------------	---------	---

<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>803 058</b>	<b>698 052</b>
---	----------------	----------------

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Inventarier, maskiner och verktyg	-571 281	-530 835
Installationer	-47 400	-37 920
	<b>-618 681</b>	<b>-568 755</b>

**Årets avskrivningar**

Inventarier, maskiner och verktyg	-49 097	-40 446
Installationer	-9 480	-9 480
	<b>-58 577</b>	<b>-49 926</b>

**Akkumulerade avskrivningar**

Inventarier, maskiner och verktyg	-620 378	-571 281
Installationer	-56 880	-47 400

<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-677 258</b>	<b>-618 681</b>
--	-----------------	-----------------

<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>125 801</b>	<b>79 371</b>
---	----------------	---------------

**Varav**

Inventarier, maskiner och verktyg	87 881	31 971
Installationer	37 920	47 400

**Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-30</b>
--	-------------------	-------------------

<b>Vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>3 242 500</b>
-----------------------	----------	------------------

**Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag**

	2023-08-31	2022-08-30
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	140 000	140 000
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag</b>	<b>140 000</b>	<b>140 000</b>

**Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2023-08-31	2022-08-30
Avgifts- och hyresfordringar	26	17 256
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>26</b>	<b>17 256</b>

**Not 16 Övriga fordringar**

	2023-08-31	2022-08-30
Skattekonto	22 044	21 712
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>22 044</b>	<b>21 712</b>

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-08-31	2022-08-30
Upplupna ränteintäkter	32 259	5 253
Förutbetalt förvaltningsarvode	64 379	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	2 964	2 682
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	369
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>99 602</b>	<b>8 304</b>

**Not 18 Kassa och bank**

	2023-08-31	2022-08-30
Bankmedel	2 627 678	1 815 561
Transaktionskonto	1 146 389	1 773 596
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 774 066</b>	<b>3 589 156</b>

**Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-08-31	2022-08-30
Inteckningslån	6 579 000	6 715 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-136 000	-136 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>6 443 000</b>	<b>6 579 000</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,57%	2025-01-30	3 366 000,00	0,00	68 000,00	3 298 000,00
STADSHYPOTEK	1,48%	2026-10-30	3 349 000,00	0,00	68 000,00	3 281 000,00
<b>Summa</b>			<b>6 715 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>136 000,00</b>	<b>6 579 000,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 136 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Resterande skuld förfaller 2 år efter balansdagen.

**Not 20 Leverantörsskulder**

	2023-08-31	2022-08-30
Leverantörsskulder	54 354	46 910
Ej reskontraförda leverantörsskulder	3 006	5 923
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>57 360</b>	<b>52 833</b>

**Not 21 Skatteskulder**

	2023-08-31	2022-08-30
Skatteskulder	9 877	7 186
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>9 877</b>	<b>7 186</b>

**Not 22 Övriga skulder**

	2023-08-31	2022-08-30
Medlemmarnas reparationsfonder	497 359	491 022
Skuld sociala avgifter och skatter	22 080	0
Clearing	0	289
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>519 439</b>	<b>491 311</b>

**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-30</b>
Upplupna sociala avgifter	22 923	24 537
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	19 870
Upplupna elkostnader	15 019	15 773
Periodiserade hyres- och avgiftsintäkter	150	150
Upplupna vattenavgifter	23 059	19 545
Upplupna värmekostnader	37 210	33 271
Övr upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	224	0
Upplupna styrelsearvoden	-22 000	49 200
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	338 478	287 563
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>415 063</b>	<b>449 909</b>

**Not Ställda säkerheter**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-30</b>
Fastighetsinteckningar	6 800 000	6 800 000

Styrelsens underskrifter

Kalmar 2023-10-26

Ort och datum



Ebba Gustafsson



Kati Sandbacka



Daniel Smith



Johan Petersson



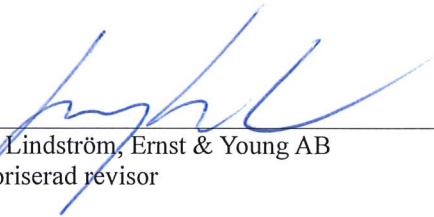
Pär Jonasson



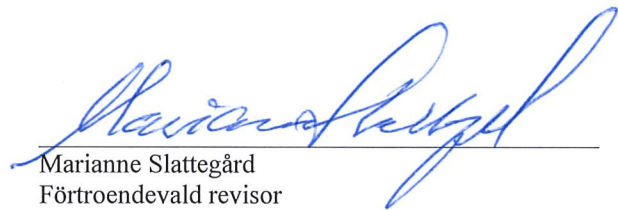
Susanne Gunnarsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

9 / 11 -2024



Franz Lindström, Ernst & Young AB  
Auktoriserad revisor



Marianne Slattegård  
Förtroendevald revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Kalmarhus nr 9 org.nr 732400-2083

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Kalmarhus nr 9 för år 2022-09-01 – 2023-08-31.

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 2023 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 revisionsssed 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 utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.





## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen Brf Kalmarhus nr 9 för år 2022-09-01 – 2023-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 9 januari 2024

Ernst & Young AB

Franz Lindström  
Auktoriserad revisor

Marianne Slattegård  
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 22 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.

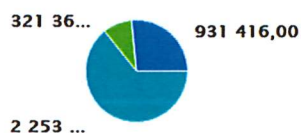
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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	2023-08-31	2022-08-30
<b>Kostnadsfördelning</b>		
Driftkostnader	2 253 607	5 071 959
Övriga externa kostnader	760 530	808 452
Personalkostnader	120 620	95 330
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	321 368	227 405
Finansiella poster	50 265	115 022
<b>Summa kostnader</b>	<b>3 506 391</b>	<b>6 318 168</b>



- Driftkostnader
- Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar
- Övriga kostnader

## Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2022	2021
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	1 453	0
Rabatt/återbäring från RB	-8 300	-8 700
Systematiskt brandskyddsarbete	1 757	0
Obligatoriska besiktningkostnader	0	3 566
Statuskontroll	4 775	101 681
Snö- och halkbekämpning	44 543	20 082
Rep bostäder utg för köpta tj	191 404	28 507
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	13 197	3 061
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	13 990	994
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	5 850	53 131
Rep install utg för köpta tj Värme	0	5 024
Rep install utg för köpta tj Ventilation	4 323	0
Rep install utg för köpta tj El	29 914	1 125
Rep install utg för köpta tj Låssystem	994	4 315
Rep huskropp utg för köpta tj	0	4 750
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	3 159
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	703	994
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	12 239
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	27 772	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	50 625	0
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	170 000	3 242 500
Fastighetsel	190 783	196 153
Uppvärmning	770 452	767 014
Vatten	276 642	245 593
Sophämtning	160 126	140 281
Fastighetsförsäkring	65 350	58 602
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	39 232	29 296
Underhållsplanering	9 500	0
Övriga fastighetskostnader	18 543	1 920
Fastighetsskatt	146 552	140 392
Förbrukningsinventarier	10 962	0
Förbrukningsmaterial	12 466	12 019
Rep och UH av installationer	0	4 262
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>2 253 607</b>	<b>5 071 959</b>





## Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2023-08-31	2022-08-30
BOA	4 647 kr/kvm	4 647 kr/kvm
Belopp i kr	2022	2021
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	8	6
Ersättningar till hyresgäster	0	0
Fastighetsel	41	42
Fastighetsförsäkring	14	13
Fastighetsskatt	32	30
Fjärrvärme	0	0
Förbrukningsinventarier	2	0
Förbrukningsmaterial	3	3
Obligatoriska besiktningkostnader	0	1
Rabatt/återbäring från RB	-2	-2
Rep bostäder utg för köpta tj	41	6
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	3	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	3	1
Rep huskropp utg för köpta tj	0	1
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	3
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	1
Rep install utg för köpta tj El	6	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	1
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	1	11
Rep install utg för köpta tj Ventilation	1	0
Rep install utg för köpta tj Värme	0	1
Rep installationer utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	0	0
Rep och UH av installationer	0	1
Snö- och halkbekämpning	10	4
Sophämtning	34	30
Statuskontroll	1	22
Systematiskt brandskyddsarbete	0	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	6	0
UH huskropp utg för köpta tj	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	37	698
UH installationer utg för köpta tj	0	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	11	0
UH Markytor utg för köpta tj	0	0
Underhållsplanering	2	0
Uppvärmning	166	165
Vatten	60	53
Vattenskador	0	0
Värmeservice	0	0
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	0	0
Övriga fastighetskostnader	4	0
Övriga kostnader för transportmedel	0	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	0
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>484,96</b>	<b>1 091,45</b>

# RBF Kalmarhus nr 9

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Kalmarhus nr 9 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](http://www.riksbyggen.se)

