

---

# Årsredovisning

2021-09-01 – 2022-08-31

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  
2021-09-01 till 2022-08-31

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 lägre än föregående år främst på grund av kostnader för fönsterbytet samt räntekostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år på grund av högre elkostnader.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 253% till 315%.

I resultatet ingår avskrivningar med 227 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -2 377 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	52 116 000 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. Der här året har inte någon utdelning och återbäring erhållits.

## Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning (brandskydd, jour, trygghetsjour, vicevärd)
Riksbyggen	Fastighetsskötsel
Riksbyggen	Brandskydd
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 117 tkr och planerat underhåll för 3 243 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** 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. Underhållsplanen uppdateras vanligen vartannat år av Riksbyggen på uppdrag av styrelsen och en omfattar föreningens samtliga anläggningstillgångar. I enlighet med Riksbyggens praxis gör föreningen varje år en avsättning till underhållsfonden med en tiondel av de tio kommande årens planerade underhållskostnader. Avsättningen till underhållsfonden för verksamhetsår 2021–2022 är 750 000 kr. Underhållsplanen reviderades senast hösten 2018 och visade då på ett underhållsbehov på 23,8 mkr fram till år 2027 som motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad om 2,3 mkr.

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	
Torktumlare	2021	

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp	Kommentar
Fönsterbyte	3 242 500	Den totala kostnaden för fönsterbytet blev 6 485 000kr varav 3 242 500kr belastar underhållsfonden och resterande belopp belastar anläggningen och skrivs av på 40 år. Avskrivningen startar i september 2022.

#### Planerat underhåll

Föreningen planerar att utföra relining samt installation av nya undercentraler men inget är beslutat ännu.

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

#### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ebba Gustafsson	Ordförande	2023
Kati Sandbacka	Sekreterare	2023
Susanne Gunnarsson	Vice ordförande	2024
Johan Petersson	Ledamot	2024
Daniel Smith	Ledamot	2024
Pär Jonasson	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alma Martinsson	Suppleant	2024
Kristina Kvamme	Suppleant	2023
Mjellma Neziri	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Franz Lindström	Auktoriserad revisor	Stämman
Bengt Larsson	Föreningsvald revisor	Stämman
Marianne Slattegård	Föreningsvald revisor	Stämman

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har föreningen utfört fönsterbyte på samtliga hus. Arbetet utfördes av Skanska Direkt AB. Föreningen har tagit två lån hos Handelsbanken på sammanlagt 6 800 000 kr för att finansiera fönsterbytet. Det första lånet på 3 400 000 kr från 1 november med en bindningstid på fem år och det andra på samma belopp i februari 2022 som har en bindningstid på tre år.

Föreningen har utfört statuskontroll på samtliga lägenheter. \*

*Statuskontroller gör det möjligt att få en överblick av alla installationer i bostadsrättsföreningens samtliga lägenheter med fokus på fukt, el och vvs.*

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 119 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 119 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2020-10-01 då den höjdes med 3 %.

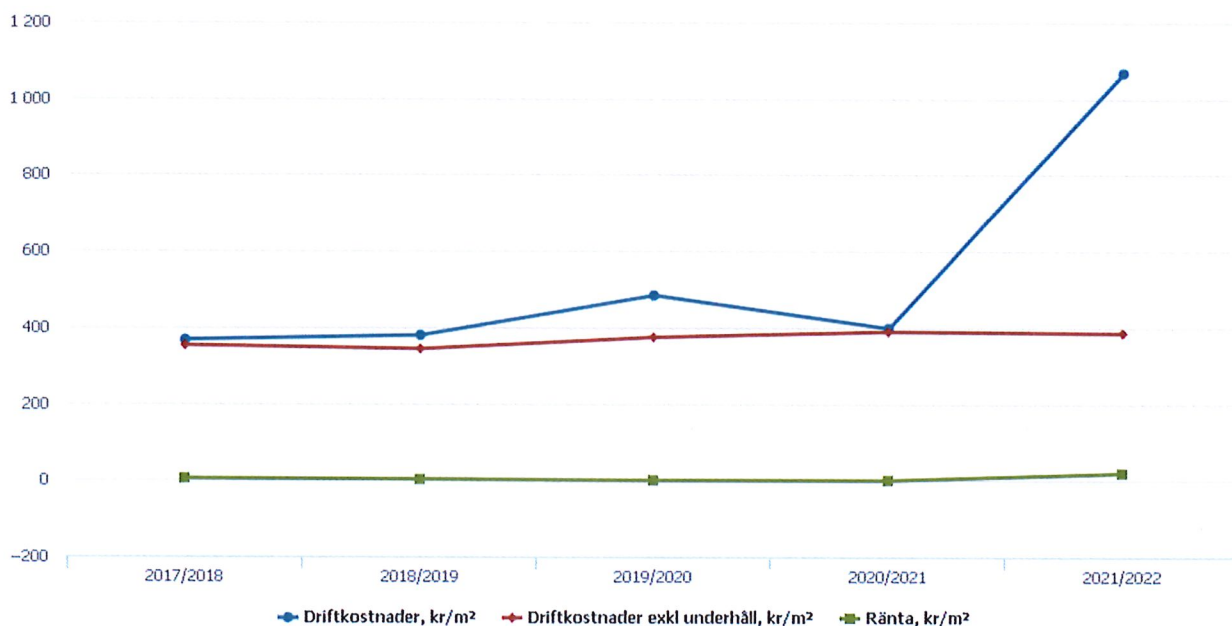
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2022-10-01.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 747 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	3 687	3 611	3 505	3 508	3 449
Resultat efter finansiella poster	-2 617	703	162	703	716
Årets resultat	-2 617	703	162	703	716
Resultat exklusive avskrivningar	-2 390	930	390	940	921
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	158	158	158	158	158
Balansomslutning	10 535	6 431	5 871	5 728	5 657
Soliditet %	27	84	80	80	68
Likviditet %	315	253	153	135	85
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	747	731	710	710	699
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	1 067	398	484	379	367
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	385	389	374	343	352
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	19	0	0,48	2	4
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	573	1 097	949	880	759
Lån, kr/m <sup>2</sup>	1 413	0	29	74	74
Genomsnittsränta	1,53	0,00	1,22	1,22	1,31



**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	5 214 781	-622 120	702 685
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				
Disposition enl. årsstämmobeslut			702 685	-702 685
Reservering underhållsfond		750 000	-750 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-3 242 500	3 242 500	
Årets resultat				2 604 283
Vid årets slut	127 494	2 722 281	2 573 065	-2 604 283

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	80 565
Årets resultat	-2 604 283
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-750 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 242 500
<b>Summa</b>	<b>-31 218</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - 31 218

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 686 690	3 611 323
Övriga rörelseintäkter	Not 3	27 195	75 872
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 713 885</b>	<b>3 687 195</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader & övriga externa kostnader	Not 4,5	-5 880 411	-2 681 630
Personalkostnader	Not 6	-95 330	-92 709
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-227 405	-227 405
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 203 146</b>	<b>-3 001 744</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 489 261</b>	<b>685 451</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	13 440	13 440
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	7 145	3 795
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-135 607	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-115 022</b>	<b>17 235</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 604 283</b>	<b>702 685</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 604 283</b>	<b>702 685</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2022-08-31	2021-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	3 436 497	3 613 976
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	79 371	129 298
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	3 242 500	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 758 368</b>	<b>3 743 273</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>6 898 368</b>	<b>3 883 273</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	17 256	0
Övriga fordringar	Not 16	21 712	24 640
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	8 304	3 042
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>47 272</b>	<b>27 682</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 18	3 589 156	2 520 468
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 589 156</b>	<b>2 520 468</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 636 428</b>	<b>2 548 151</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>10 534 796</b>	<b>6 431 424</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2022-08-31	2021-08-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		127 494	127 494
Fond för yttre underhåll		2 722 281	5 214 781
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 849 775</b>	<b>5 342 275</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		2 573 065	-622 120
Årets resultat		-2 621 438	702 685
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-48 373</b>	<b>80 565</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 801 402</b>	<b>5 422 840</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	6 579 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 579 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	136 000	0
Leverantörsskulder	Not 20	52 833	52 239
Skatteskulder	Not 21	7 186	14 971
Övriga skulder	Not 22	491 311	492 038
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	467 064	449 336
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 154 394</b>	<b>1 008 584</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>10 534 796</b>	<b>6 431 424</b>

# 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. Räkna 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

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Årsavgifter, bostäder	3 469 345	3 398 644
Årsavgifter, lokaler	154 487	151 336
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-72 872	-72 872
Hyror, lokaler	33 668	32 780
Hyror, garage	44 472	44 772
Hyror, p-platser	64 300	64 800
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-600	-1 100
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-4 800	-4 050
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 310	-2 987
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 686 690</b>	<b>3 611 323</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Övriga ersättningar	19 850	25 614
Fakturerade kostnader	0	1 586
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-7
Övriga rörelseintäkter	7 349	2 981
Försäkringsersättningar	0	45 698
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>27 195</b>	<b>75 872</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Underhåll, fönsterbytet	-3 242 500	-46 749
Reparationer	-117 298	-269 502
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-140 392	-135 562
Försäkringspremier	-58 602	-56 540
Kabel- och digital-TV	-29 296	-31 302
Återbäring från Riksbyggen	8 700	8 300
Obligatoriska besiktningar	-3 566	0
Snö- och halkbekämpning	-20 082	-28 704
Statuskontroll	-101 681	0
Ersättningar till hyresgäster	0	-1 469
Drift och förbrukning, övrigt	-1 920	0
Förbrukningsinventarier	-12 019	-4 588
Fordons- och maskinkostnader	-4 262	-9 819
Vatten	-245 593	-247 851
Fastighetsel	-196 153	-133 490
Uppvärmning	-767 014	-793 735
Sophantering och återvinning	-140 281	-142 846
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-5 071 959</b>	<b>-1 893 857</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2021-09-01</b>	<b>2020-09-01</b>
	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-744 605	-728 378
Annonsering och reklam	-791	-1 306
IT-kostnader	-4 055	-4 424
Arvode, yrkesrevisorer	-12 813	-12 438
Övriga förvaltningskostnader	-12 926	-9 145
Kreditupplysningar	-832	-2 322
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-18 190	-23 261
Representation	-2 221	0
Medlems- och föreningsavgifter	-4 950	-4 950
Bankkostnader	-2 100	-1 550
Övriga externa kostnader	-4 969	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-808 452</b>	<b>-787 773</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2021-09-01</b>	<b>2020-09-01</b>
	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Styrelsearvoden	-39 000	-67 500
Sammanträdesarvoden	-32 200	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 000	-4 000
Sociala kostnader	-22 130	-21 209
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-95 330</b>	<b>-92 709</b>

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

	<b>2021-09-01</b>	<b>2020-09-01</b>
	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Avskrivning Markanläggningar	-85 950	-85 950
Avskrivning Anslutningsavgifter	-2 269	-2 269
Avskrivningar tillkommande utgifter	-89 260	-89 260
Avskrivning Maskiner och inventarier	-40 446	-40 446
Avskrivning Installationer	-9 480	-9 480
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-227 405</b>	<b>-227 405</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2021-09-01</b>	<b>2020-09-01</b>
	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	13 440	13 440
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>13 440</b>	<b>13 440</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2021-09-01</b>	<b>2020-09-01</b>
	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Ränteintäkter från likviditetsplacering	7 037	3 582
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	108	213
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>7 145</b>	<b>3 795</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2021-09-01</b>	<b>2020-09-01</b>
	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-71 192	0
Övriga räntekostnader	-160	0
Övriga finansiella kostnader	-64 255	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-135 607</b>	<b>0</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
<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>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>10 956 175</b>	<b>10 956 175</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Byggnader	-2 939 344	-2 939 344
Anslutningsavgifter	-9 077	-6 807
Standardförbättringar	-3 174 679	-3 085 420
Markanläggningar	-1 219 100	-1 133 150
	<b>-7 342 200</b>	<b>-7 164 721</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning anslutningsavgifter	-2 269	-2 269
Årets avskrivning standardförbättringar	-89 260	-89 260
Årets avskrivning markanläggningar	-85 950	-85 950
	<b>-177 479</b>	<b>-177 479</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****-7 519 679**      **-7 342 200****Restvärde enligt plan vid årets slut****3 436 496**      **3 613 975****Varav**

Byggnader	3 291 840	3 469 319
Mark	144 656	144 656



**Taxeringsvärden**

Bostäder	59 800 000	51 400 000
Lokaler	672 000	716 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>60 472 000</b>	<b>52 116 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>39 550 000</i>	<i>33 587 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>20 922 000</i>	<i>18 529 000</i>

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

	2022-08-31	2021-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier, maskiner och verktyg	603 252	603 252
Installationer	94 800	94 800
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>698 052</b>	<b>698 052</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier, maskiner, verktyg och installationer	-568 754	-518 828
	<b>-568 754</b>	<b>-518 828</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier, maskiner, verktyg och installationer	-49 926	-49 926
	<b>-49 926</b>	<b>-49 926</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier, maskiner, verktyg och installationer	-618 680	-568 754
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-618 680</b>	<b>-568 754</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>79 372</b>	<b>129 298</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier, maskiner och verktyg	79 372	129 298

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

	2022-08-31	2021-08-31
<b>Vid årets slut</b>	<b>3 242 500</b>	<b>0</b>

**Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag**

	2022-08-31	2021-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	140 000	140 000
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag</b>	<b>140 000</b>	<b>140 000</b>

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

	2022-08-31	2021-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	17 256	0
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>17 256</b>	<b>0</b>

**Not 16 Övriga fordringar**

	2022-08-31	2021-08-31
Skattekonto	21 712	24 640
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>21 712</b>	<b>24 640</b>

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna ränteintäkter	5 253	2 789
Förutbetalda försäkringspremier	0	253
Förutbetald kabel-tv-avgift	2 682	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	369	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>8 304</b>	<b>3 042</b>

**Not 18 Kassa och bank**

	2022-08-31	2021-08-31
Bankmedel	1 815 561	1 510 987
Transaktionskonto	1 773 596	1 009 481
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 589 156</b>	<b>2 520 468</b>

**Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2022-08-31	2021-08-31
Inteckningslån	6 715 000	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-136 000	0
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>6 579 000</b>	<b>0</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	0,00	3 400 000,00	34 000,00	3 366 000,00
STADSHYPOTEK	1,48%	2026-10-30	0,00	3 400 000,00	51 000,00	3 349 000,00
<b>Summa</b>			<b>0,00</b>	<b>6 800 000,00</b>	<b>85 000,00</b>	<b>6 715 000,00</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**

	2022-08-31	2021-08-31
Leverantörsskulder	46 910	52 239
Ej reskontraförda leverantörsskulder	5 923	0
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>52 833</b>	<b>52 239</b>

**Not 21 Skatteskulder**

	2022-08-31	2021-08-31
Skatteskulder	7 186	14 971
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>7 186</b>	<b>14 971</b>

**Not 22 Övriga skulder**

	2022-08-31	2021-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	491 022	491 778
Clearing	289	260
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>491 311</b>	<b>492 038</b>

**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna sociala avgifter	24 537	0
Upplupna räntekostnader	17 155	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	19 870	0
Upplupna elkostnader	15 773	19 316
Upplupna vattenavgifter	19 545	19 611
Upplupna värmekostnader	33 271	43 651
Upplupna styrelsearvoden	49 200	69 319
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	287 713	297 439
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>467 064</b>	<b>449 336</b>

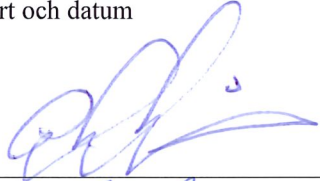
**Not Ställda säkerheter**

	2022-08-31	2021-08-31
Fastighetsinteckningar	6 800 000	3 705 800

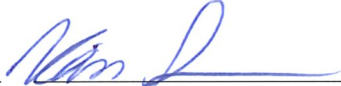
**Styrelsens underskrifter**

*Kalmar den 6 dec 2022*

Ort och datum



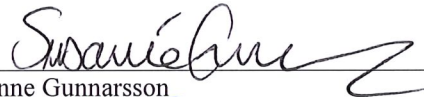
Ebba Gustafsson



Kati Sandbacka



Johan Petersson



Susanne Gunnarsson

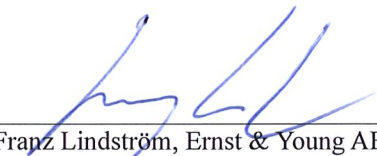


Pär Jonasson



Daniel Smith

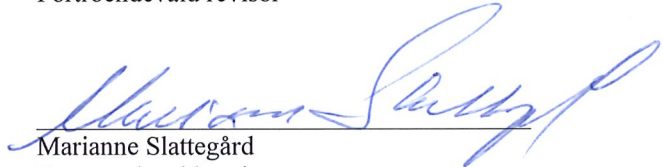
Vår revisionsberättelse har lämnats *23 / 1* -2023



Franz Lindström, Ernst & Young AB  
Auktoriserad revisor



Bengt Larsson  
Förtroendevald revisor



Marianne Slattegård  
Förtroendevald revisor



Building a better  
working world

## 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 2021-09-01 - 2022-08-31.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

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

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen Brf Kalmarhus nr 9 för år 2021-09-01 - 2022-08-31 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 revisionsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 23 januari 2023

Ernst & Young AB

Franz Lindström  
Auktoriserad revisor

Bengt Larsson  
Förtroendevald 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.

## **Arsavgift**

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.

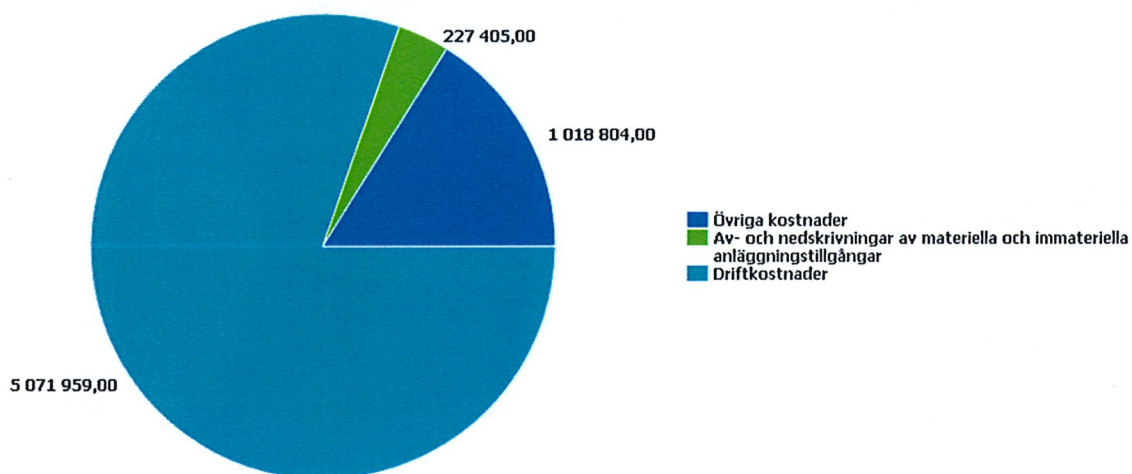
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

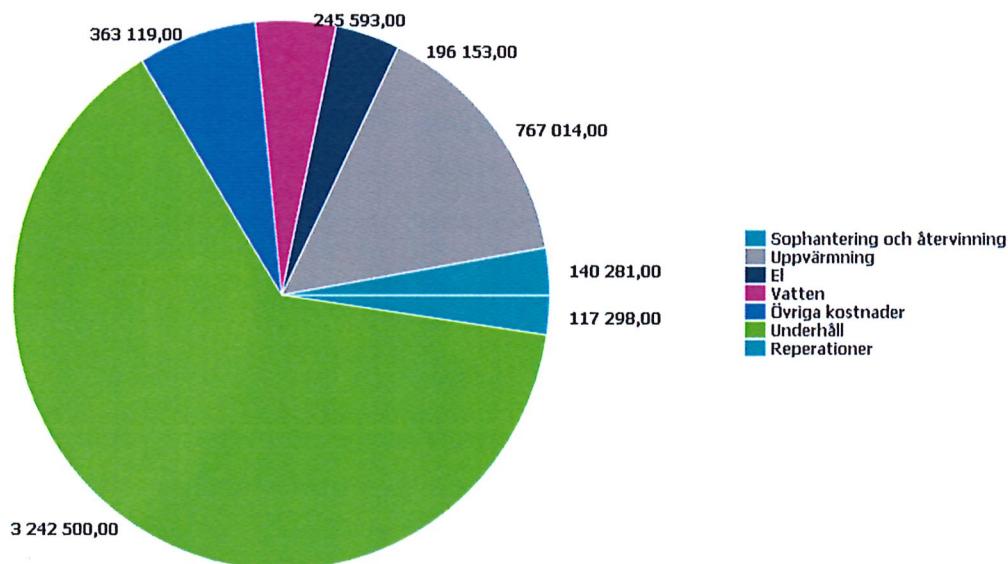
# Nyckeltal

Belopp i SEK	2022-08-30	2021-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	5 071 959	1 893 857
Övriga externa kostnader	808 452	787 773
Personalkostnader	95 330	92 709
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	227 405	227 405
Finansiella poster	115 022	-17 235
<b>Summa kostnader</b>	<b>6 318 168</b>	<b>2 984 510</b>



## Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2021	2020
Rabatt/återbäring från RB	-8 700	-8 300
Obligatoriska besiktningkostnader	3 566	0
Statuskontroll	101 681	0
Snö- och halkbekämpning	20 082	28 704
Rep bostäder utg för köpta tj	28 507	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	3 061	969
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	994	6 873
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	53 131	138 676
Rep install utg för köpta tj Värme	5 024	3 420
Rep install utg för köpta tj El	1 125	20 631
Rep install utg för köpta tj Låssystem	4 315	6 724
Rep huskropp utg för köpta tj	4 750	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	3 159	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	994	656
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	12 239	8 026
Rep markytor utg för köpta tj	0	41 987
Vattenskador	0	41 540
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	46 749
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	3 242 500	0
Fastighetsel	196 153	133 490
Uppvärmning	767 014	793 735
Vatten	245 593	247 851
Sophämtning	140 281	142 846
Fastighetsförsäkring	58 602	56 540
Ersättningar till hyresgäster	0	1 469
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	29 296	31 302
Övriga fastighetskostnader	1 920	0
Fastighetsskatt	140 392	135 562
Förbrukningsmaterial	12 019	4 588
Rep och UH av installationer	4 262	9 819
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>5 071 959</b>	<b>1 893 857</b>



## Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2022-08-30	2021-08-31
BOA	4 647 kr/kvm	
<b>Belopp i kr</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Bevakningskostnader	0	
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	6	
Ersättningar till hyresgäster	0	
Fastighetsel	42	
Fastighetsförsäkring	13	
Fastighetsskatt	30	
Fjärrvärme	0	
Förbrukningsmaterial	3	
Obligatoriska besiktningkostnader	1	
Rabatt/återbäring från RB	-2	
Rep bostäder utg för köpta tj	6	
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	0	
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	1	
Rep huskropp utg för köpta tj	1	
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	0	
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	3	
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	0	
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	1	
Rep install utg för köpta tj El	0	
Rep install utg för köpta tj Låssystem	1	
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	11	
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	
Rep install utg för köpta tj Värme	1	
Rep installationer utg för köpta tj	0	
Rep markytor utg för köpta tj	0	
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	0	
Rep och UH av installationer	1	
Snö- och halkbekämpning	4	
Sophämtning	30	
Statuskontroll	22	
Systematiskt brandskyddsarbete	0	
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	
UH huskropp utg för köpta tj	0	
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	0	
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	698	
UH huskropp utg för köpta tj Tak	0	
UH installationer utg för köpta tj	0	
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	
UH Markytor utg för köpta tj	0	
Underhållsplanering	0	
Uppvärmning	165	
Vatten	53	
Vattenskador	0	
Värmeservice	0	
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	0	
Övriga fastighetskostnader	0	
Övriga kostnader för transportmedel	0	
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	
<b>Summa driftkostnader</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, fastighetservice 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)

