Årsredovisning

2024-09-01 – 2025-08-31

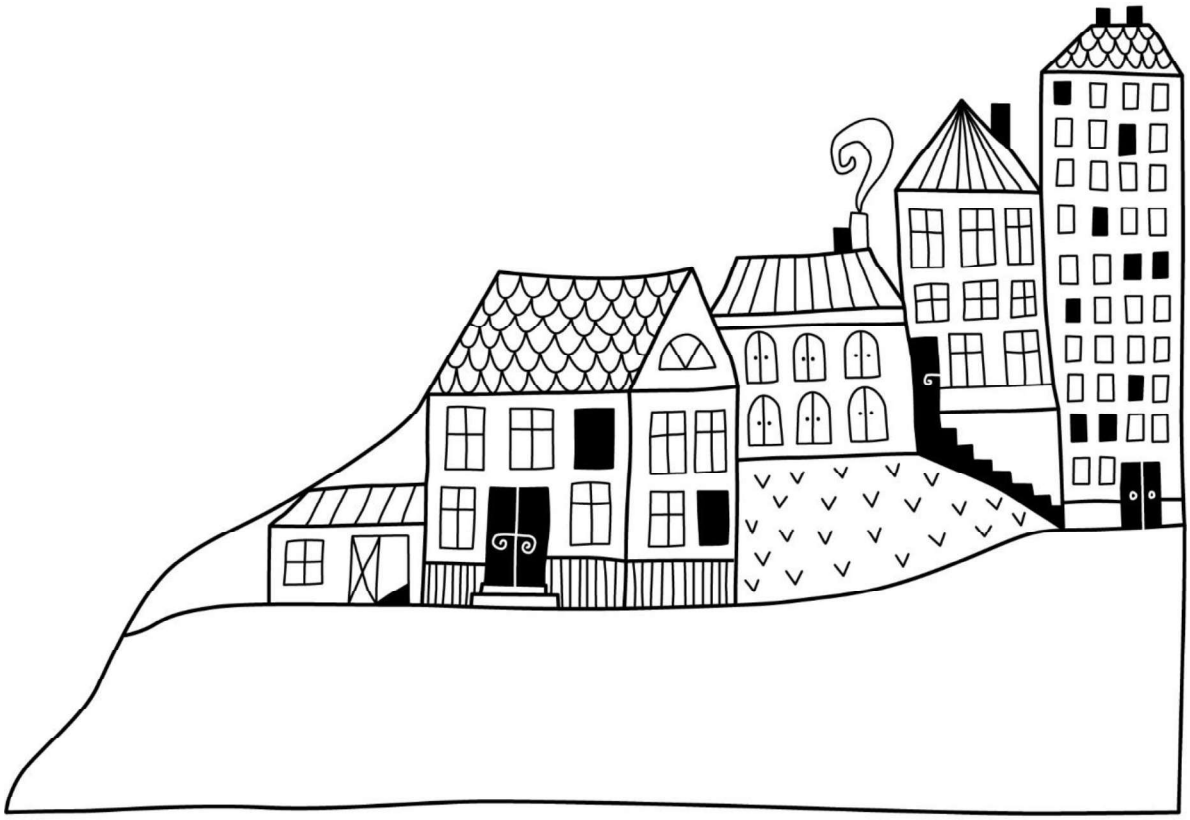
RB BRF Kalmarhus nr 21
Org nr: 7324003651



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 9
Balansräkning 10
Kassaflödesanalys 12
Noter 13

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Kalmarhus nr 21 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 till 2025-08-31

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.

Årets resultat visar ett överskott med 1 452 tkr innan avsättning gjorts till föreningens underhållsfond och innan ianspråktagande av underhållsfondens medel skett. Resultatet efter fondförändringen ger ett underskott på 126 tkr.

Årets resultat är bättre än föregående år, vilket främst beror på högre intäkter. Föreningen har under året haft högre driftksotnader. Framförallt så kostnader för vatten och värme ökat. En annan anledning till det förbättrade resultatet är minsakde räntekostnader. Dessa har minskat tack vare omsatta lån till bättre ränta samt löpande amortering.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 698 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 150 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Täljstenen 3-7 i Kalmar Kommun. På fastigheten finns 5 byggnader med 108 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1978. Fastighetens adress är Norrlidsvägen 54-82 i Kalmar.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 r.k.v	18
2 r.o.k	36
3 r.o.k	36
4 r.o.k	18

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Garage	34
P-platser	100
Förråd	94

Total tomtarea	18 715 m²
Total bostadsarea	7 596 m²
Total lokalarea	832 m²

Årets taxeringsvärde	88 793 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	83 472 000 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.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Energi	Riksbyggen
El, Fjärrvärme	Kalmar Energi
Kabel-TV	Telenor

Föreningen är delaktig i samfälligheten Täljstenens Samfällighetsförening tillsammans med BRF Kalmarhus nr 20 och BRF Kalmarhus nr 22. Föreningens andel är 33 %. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar avloppsledningar som försörjer samtliga föreningar.

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

Underhållsplan:
Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i mars 2025 och visar på ett underhållsbehov på 61 820 tkr för de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 2 061 tkr (245 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 578 tkr (187 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Inglasning av balkonger	1996
Renovering yttertak	2006
Fönsterbyte	2009
Trapphusrenovering	2013-2014
Byte av avstängningsventiler	2015
Tvättstugeutrustning	2015-2016
Låssystem	2016
Huskropp utvändigt	2016
Ombyggnation förskolelokal till 3 lägenheter	2020
Byte takplåt	2018-2021
Markytor	2022
Hetvatten spolning,byte pumpar, pumpgropar	2022

Planerat underhåll	År	Kommentar
Ytor av sten, tegel, btg-plattor,asfalt	2027	Ej beslutat
Gemensamma utrymmen	2028	Ej beslutat

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jashar Gashi	Ordförande	2027
Patrik Winberg	Sekreterare	2026
Nils Jonasson	Vice ordförande	2027
Bashkim Jusufi	Ledamot	2026
Stefan Johansson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jawad Ahmadzada	Suppleant	2026
Kushtrim Hajredinaj	Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Franz Lindström	Auktoriserad revisor	2026
Carl Olsson	Förtroendevald revisor	2026

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 130 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 129 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-10-01 då den höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5 % från och med 2025-09-01.

Årsavgiften för 2024/2025 uppgick i genomsnitt till 713 kr/m²/år.

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

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

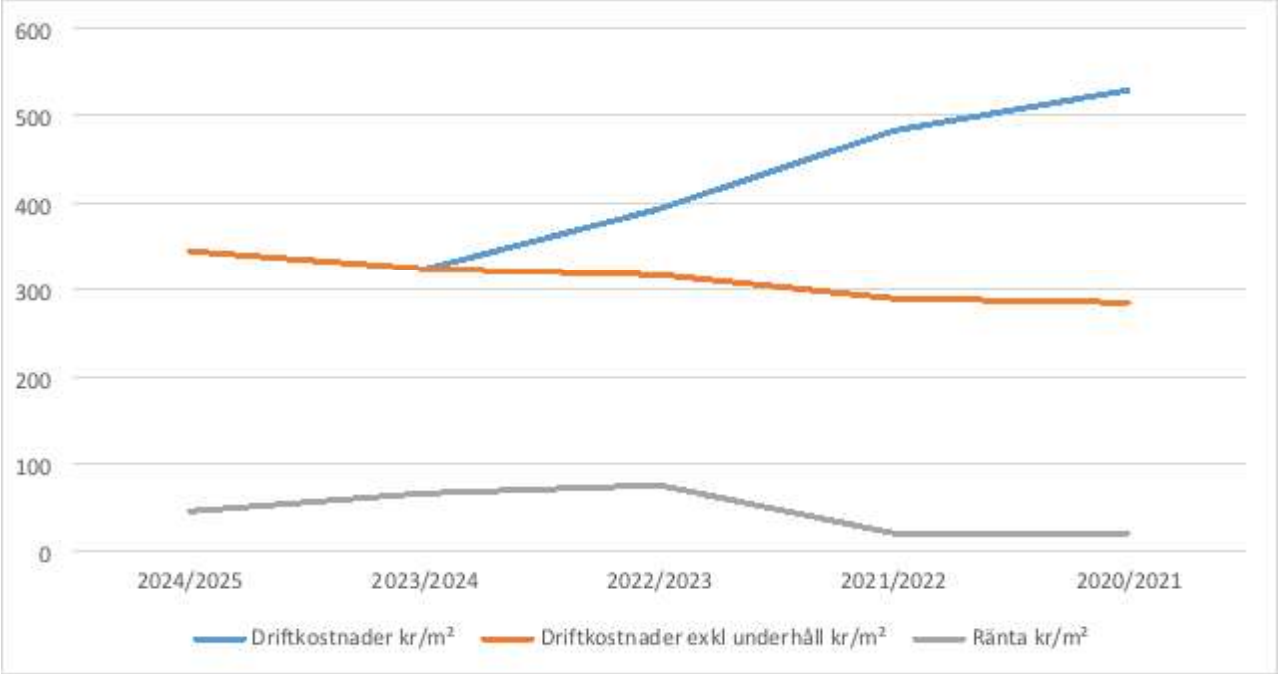
Flerårsöversikt

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt,* där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Från och med räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	6 517	6 387	5 941	5 694	5 546
Rörelsens intäkter	6 518	6 388	6 016	5 732	5 588
Resultat efter finansiella poster*	1 452	1 331	576	−84	−643
Årets resultat	1 452	1 331	576	−84	−643
Resultat exkl avskrivningar	2 150	2 029	1 273	614	55
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	572	361	−27	−686	−1 100
Balansomslutning	31 135	30 093	32 506	38 779	39 069
Årets kassaflöde	1 733	−1 596	−5 749	418	2 703
Soliditet %*	64	61	53	43	43
Likviditet exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	424	339	567	562	679
Likviditet inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	70	67	57	87	67
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	94	92	93	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	818	798	735	709	689
Driftkostnader kr/kvm	325	305	369	453	497
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	325	305	297	273	267
Energikostnad kr/kvm*	213	191	200	187	174
Underhållsfond kr/kvm	1 881	1 693	1 495	1 414	1 423
Reservering till underhållsfond kr/kvm	187	210	164	164	146
Sparande kr/kvm*	255	240	238	269	252
Ränta kr/kvm	43	62	70	18	19
Skuldsättning kr/kvm*	1 168	1 222	1 768	2 595	2 684
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 296	1 356	1 768	2 595	2 684
Räntekänslighet %*	1,6	1,7	2,5	3,9	4,1
Genomsnittsränta %	3,59	4,26	-	-	-

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

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

Resultat efter finansiella poster:
Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:
Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:
Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:
Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:
Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	759 972	3 584 896	0	14 273 576	−1 493 036	1 331 178
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 331 178	−1 331 178
Reservering underhållsfond				1 578 000	−1 578 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				0	0	
Årets resultat						1 451 669
Vid årets slut	**759 972**	**3 584 896**	**0**	**15 851 576**	**−1 739 858**	**1 451 669**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−161 858
Årets resultat	1 451 669
Årets fondreservering enligt stadgarna	−1 578 000
Summa	**−288 189**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 288 189**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 517 324	6 386 890
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 140	1 440
Summa rörelseintäkter		**6 518 464**	**6 388 330**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader & övriga externa kostnader	Not 4,5	−3 966 559	−3 804 718
Personalkostnader	Not 6	−132 113	−134 638
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−697 906	−697 906
Summa rörelsekostnader		**−4 796 577**	**−4 637 262**
Rörelseresultat		**1 721 887**	**1 751 068**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	92 264	99 506
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−362 481	−519 396
Summa finansiella poster		**−270 218**	**−419 890**
Resultat efter finansiella poster		**1 451 669**	**1 331 178**
Årets resultat		**1 451 669**	**1 331 178**

Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	23 162 759	23 860 665
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**23 162 759**	**23 860 665**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	162 000	162 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**162 000**	**162 000**
Summa anläggningstillgångar		**23 324 759**	**24 022 665**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	13 202	12 984
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	215 792	209 993
Summa kortfristiga fordringar		**228 994**	**222 977**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	7 581 115	5 848 106
Summa kassa och bank		**7 581 115**	**5 848 106**
Summa omsättningstillgångar		**7 810 109**	**6 071 083**
Summa tillgångar		**31 134 868**	**30 093 748**

Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 344 868	4 344 868
Fond för yttre underhåll		15 851 576	14 273 576
Summa bundet eget kapital		**20 196 444**	**18 618 444**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−1 739 858	−1 493 036
Årets resultat		1 451 669	1 331 178
Summa fritt eget kapital		**−288 189**	**−161 858**
Summa eget kapital		**19 908 255**	**18 456 585**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	0	2 562 107
Summa långfristiga skulder		**0**	**2 562 107**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	9 843 948	7 741 685
Leverantörsskulder	Not 17	113 455	63 105
Skatteskulder	Not 18	20 853	14 417
Övriga skulder	Not 19	464 742	454 533
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	783 615	801 316
Summa kortfristiga skulder		**11 226 613**	**9 075 056**
Summa eget kapital och skulder		**31 134 868**	**30 093 748**

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 721 887	1 751 068
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	697 906	697 906
	2 419 793	**2 448 974**
Erhållen ränta	96 306	170 500
Erlagd ränta	−391 501	−533 052
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**2 124 599**	**2 086 422**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−12 036	58 334
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	80 290	−35 115
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**2 192 853**	**2 109 641**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−459 844	−3 705 365
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−459 844**	**−3 705 365**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 733 009	−1 595 724
Likvida medel vid årets början	5 848 106	7 443 830
Likvida medel vid årets slut	7 581 115	5 848 106

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	54
Standardförbättringar	Linjär	50
Markanläggningar	Linjär	33

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Årsavgifter, bostäder	6 011 004	5 912 604
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	−63 701	−63 701
Hyror, lokaler	128 796	128 796
Hyror, garage	114 000	114 000
Hyror, p-platser	144 000	142 500
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	−35 016	−31 616
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	−3 000	−3 000
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−1 500	−1 500
Kabel-tv-avgifter	199 584	152 460
Övriga ersättningar	23 162	36 357
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−5	−10
Summa nettoomsättning	**6 517 324**	**6 386 890**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Övriga rörelseintäkter	1 140	1 440
Summa övriga rörelseintäkter	**1 140**	**1 440**

Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Reparationer	−84 775	−100 301
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−202 122	−192 260
Samfällighetsavgifter	0	−46 894
Försäkringspremier	−135 356	−118 367
Kabel- och digital-TV	−246 644	−248 167
Återbäring från Riksbyggen	3 500	1 100
Systematiskt brandskyddsarbete	−1 604	−5 536
Serviceavtal	−13 582	−12 729
Övriga utgifter, köpta tjänster	−2 478	0
Snö- och halkbekämpning	−34 956	−34 941
Ersättningar till hyresgäster	0	−395
Drift och förbrukning, övrigt	0	−7 153
Förbrukningsinventarier	−4 236	−6 802
Vatten	−555 464	−450 164
Fastighetsel	−197 373	−319 371
Uppvärmning	−1 044 194	−841 165
Sophantering och återvinning	−180 266	−185 012
Förvaltningsarvode drift	−36 769	−3 891
Summa driftskostnader	**−2 736 318**	**−2 572 049**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode administration	−878 746	−1 111 732
IT-kostnader	−2 013	−6 040
Arvode, yrkesrevisorer	−25 438	−18 688
Övriga förvaltningskostnader	−296 200	−56 009
Kreditupplysningar	−585	−4 151
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−6 386	−10 836
Representation	−8 512	−885
Kontorsmateriel	0	−9 129
Telefon och porto	−883	−5 049
Medlems- och föreningsavgifter	−5 400	−4 725
Köpta tjänster	−920	0
Bankkostnader	−5 099	−5 229
Övriga externa kostnader	−60	−197
Summa övriga externa kostnader	**−1 230 241**	**−1 232 669**

Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Styrelsearvoden	−42 000	−42 000
Sammanträdesarvoden	−40 600	−42 700
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−24 996	−25 996
Sociala kostnader	−24 517	−23 942
Summa personalkostnader	**−132 113**	**−134 638**

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

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Avskrivning Byggnader	−351 676	−351 676
Avskrivning Markanläggningar	−78 300	−78 300
Avskrivningar tillkommande utgifter	−267 930	−267 930
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−697 906**	**−697 906**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	91 904	98 506
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	141	567
Övriga ränteintäkter	218	433
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**92 264**	**99 506**

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	−361 995	−518 349
Övriga räntekostnader	−487	−1 046
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−362 481**	**−519 396**

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader	18 973 942	18 973 942
Mark	6 561 010	6 561 010
Tillkommande utgifter	12 604 527	12 604 527
Markanläggning	2 610 008	2 610 008
	40 749 487	**40 749 487**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**40 749 487**	**40 749 487**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−9 413 820	−9 062 144
Tillkommande utgifter	−5 595 800	−5 327 870
Markanläggningar	−1 879 202	−1 800 901
	−16 888 822	**−16 190 915**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−351 676	−351 676
Årets avskrivning tillkommande utgifter	−267 930	−267 930
Årets avskrivning markanläggningar	−78 300	−78 300
	−697 906	**−697 906**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−17 586 728**	**−16 888 821**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**23 162 759**	**23 860 665**
Varav		
Byggnader	9 208 445	9 560 122
Mark	6 561 000	6 561 010
Tillkommande utgifter	6 740 798	7 008 727
Markanläggningar	652 506	730 806

Taxeringsvärden

Bostäder	87 200 000	81 800 000
Lokaler	1 593 000	1 672 000
Totalt taxeringsvärde	**88 793 000**	**83 472 000**
varav byggnader	*69 815 000*	*60 933 000*
varav mark	*18 978 000*	*22 539 000*

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	258 509	258 509
	258 509	**258 509**
Utrangeringar		
Inventarier och verktyg	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	**0**	**0**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**258 509**	**258 509**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan Vid årets början		
Inventarier och verktyg	−258 509	−258 509
	−258 509	**−258 509**
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	−258 509	−258 509
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−258 509**	**−258 509**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**0**	**0**
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Andra långfristiga fordringar	162 000	162 000
Summa andra långfristiga fordringar	**162 000**	**162 000**

Not 13 Övriga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Skattekonto	13 202	12 984
Summa övriga fordringar	**13 202**	**12 984**

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna ränteintäkter	53 493	57 536
Förutbetalda försäkringspremier	46 790	41 777
Förutbetalt förvaltningsarvode	98 137	93 941
Förutbetald kabel-tv-avgift	17 372	16 740
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**215 792**	**209 993**

Not 15 Kassa och bank

	2025-08-31	2024-08-31
Handkassa	685	685
Bankmedel	4 497 679	2 902 652
Transaktionskonto	3 082 751	2 944 769
Summa kassa och bank	**7 581 115**	**5 848 106**

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	9 843 948	10 303 792
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	–459 844	–459 844
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-9 384 104	-7 281 841
Långfristig skuld vid årets slut	**0**	**2 562 107**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	2,86%		1 216 560,00	−1 172 720,00	43 840,00	0,00
SBAB	2,67%	2026-08-28	0,00	1 172 720,00	0,00	1 172 720,00
SEB	2,86%	2025-09-28	1 656 000,00	0,00	218 000,00	1 438 000,00
SEB	4,72%	2025-09-28	2 631 351,00	0,00	69 244,00	2 562 107,00
SEB	2,86%	2025-09-28	2 525 140,00	0,00	64 760,00	2 460 380,00
SBAB	2,81%	2026-07-14	1 056 841,00	0,00	32 800,00	1 024 041,00
SBAB	2,67%	2026-08-28	1 217 900,00	0,00	31 200,00	1 186 700,00
Summa			**10 303 792,00**	**0,00**	**459 844,00**	**9 843 948,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 459 844 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi resterande skuld på 9 384 104 kr som kortfristig. Föreningen har inte avsikt att avlsuta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Not 17 Leverantörsskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Leverantörsskulder	113 455	63 105
Summa leverantörsskulder	**113 455**	**63 105**

Not 18 Skatteskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Skatteskulder	20 853	14 417
Summa skatteskulder	**20 853**	**14 417**

Not 19 Övriga skulder

	2025-08-31	2024-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	454 450	442 370
Skuld sociala avgifter och skatter	1 298	1 292
Clearing	100	0
Avgifts-och hyresskulder	8 894	10 871
Summa övriga skulder	**464 742**	**454 533**

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna sociala avgifter	17 317	16 641
Upplupna räntekostnader	53 942	82 961
Upplupna elkostnader	13 261	13 163
Upplupna vattenavgifter	46 530	38 414
Upplupna värmekostnader	55 618	49 366
Upplupna styrelsearvoden	82 600	84 700
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	514 348	516 070
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**783 615**	**801 316**

Not Ställda säkerheter	**2025-08-31**	**2024-08-31**
Fastighetsinteckningar	24 039 031	24 039 031

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2 December 2025

Årsredovisningen undertecknas

2/12-25

Jashar Gashi

Namnförtydligande, datum för undertecknande

JASHAR GASHI

Jashar Gashi,

BASHKIM JUSUFI

Namnförtydligande, datum för undertecknande

2/12-25

Bashkim Jusufi,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

NILS JONASSON 2/12-2025

Nils Jonasson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Patrik Winberg, PATRIK WINBERG

2/12-2025

STEFAN JOHANSSON

Namnförtydligande, datum för undertecknande

2/12-2025

Stefan Johansson,

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21 december 2025

Franz Lindström Ernst & Young AB
Auktoriserad revisor

Carl Olsson 15/12-2025

Carl Olsson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Kalmarhus nr 21 org.nr 732400-3651

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Riksbyggen Bostadsrättsförening Kalmarhus nr 21 för år 2024-09-01 – 2025-08-31.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning Riksbyggen Bostadsrättsförening Kalmarhus nr 21 för år 2024-09-01 – 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kalmar den 21 december 2025

Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Carl Olsson
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 skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

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

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

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

Årsavgift
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.
För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.
Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.
Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

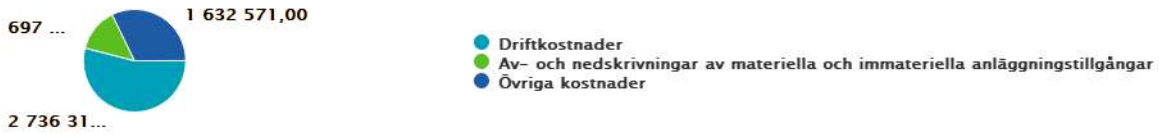
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2025-08-31	2024-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 736 318	2 572 049
Övriga externa kostnader	1 230 241	1 232 669
Personalkostnader	132 113	134 638
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	697 906	697 906
Finansiella poster	270 218	419 890
Summa kostnader	**5 066 795**	**5 057 152**



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2024	2023
Fastighetsskötsel extra	0	3 891
Utemiljö extra	35 519	0
Rabatt/återbäring från RB	−3 500	−1 100
Systematiskt brandskyddsarbete	1 604	5 536
Serviceavtal	13 582	12 729
Städ extra	1 250	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	2 478	0
Snö- och halkbekämpning	34 956	34 941
Rep bostäder utg för köpta tj	11 990	3 798
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	25 762
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	21 572	15 958
Rep installationer utg för köpta tj	0	8 551
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	14 654	26 773
Rep install utg för köpta tj Ventilation	11 908	0
Rep install utg för köpta tj El	1 624	1 750
Rep install utg för köpta tj Låssystem	3 315	2 016
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	0	4 706
Rep markytor utg för köpta tj	0	4 855
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	1 163	1 563
Övriga Reparationer	0	4 569
Försäkringsskador	18 550	0
Fastighetsel	197 373	319 371
Uppvärmning	1 044 194	841 165
Vatten	555 464	450 164
Avfallshantering	172 778	185 012
Extra sophämtning	7 488	0
Fastighetsförsäkring	135 356	118 367
Ersättningar till hyresgäster	0	395
Samfällighetsavgifter	0	46 894
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	246 644	248 167
Övriga fastighetskostnader	0	7 153
Fastighetsskatt	202 122	192 260
Förbrukningsmaterial	3 724	6 802
Arbetskläder och skyddsmaterial	512	0
Summa driftkostnader	**2 736 318**	**2 572 049**



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2025-08-31	2024-08-31
BOA	7 322 kr/kvm	7 322 kr/kvm

Belopp i kr	2024	2023
Arbetskläder och skyddsmaterial	0	0
Avfallshantering	24	25
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	34	34
Ersättningar till hyresgäster	0	0
Extra sophämtning	1	0
Extradebiteringar teknisk förvaltning	0	0
Fastighetsel	27	44
Fastighetsförsäkring	18	16
Fastighetsskatt	28	26
Fastighetsskötsel extra	0	1
Förbrukningsinventarier	0	0
Förbrukningsmaterial	1	1
Försäkringsskador	3	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	0
Obligatoriska besiktningskostnader	0	0
Rabatt/återbäring från RB	0	0
Rep bostäder utg för köpta tj	2	1
Rep bostäder utg för köpta tj Golv	0	0
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	3	2
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	4
Rep huskropp utg för köpta tj	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	0	1
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	0
Rep install utg för köpta tj El	0	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	2	4
Rep install utg för köpta tj Ventilation	2	0
Rep install utg för köpta tj Värme	0	0
Rep installationer utg för köpta tj	0	1
Rep markytor utg för köpta tj	0	1
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	0	0
Rep utgift mtrl inköp markytor	0	0
Samfällighetsavgifter	0	6
Serviceavtal	2	2
Snö- och halkbekämpning	5	5
Städ extra	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	0	1
UH bostäder utg för köpta tj	0	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	0
UH installationer utg för köpta tj Värme	0	0
UH Markytor utg för köpta tj	0	0
UH Parkering utg för köpta tj	0	0
Uppvärmning	143	115
Utemiljö extra	5	0
Vatten	76	61
Övriga fastighetskostnader	0	1
Övriga Reparationer	0	1
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	0
Summa driftkostnader	**373,71**	**351,28**

RB BRF Kalmarhus nr 21

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Kalmarhus nr 21 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

Riksbyggen
Rum för hela livet