

Årsredovisning

2024-09-01 – 2025-08-31

RB BRF Kalmarhus nr 22
Org nr: 716404-3262





Innehållsförteckning

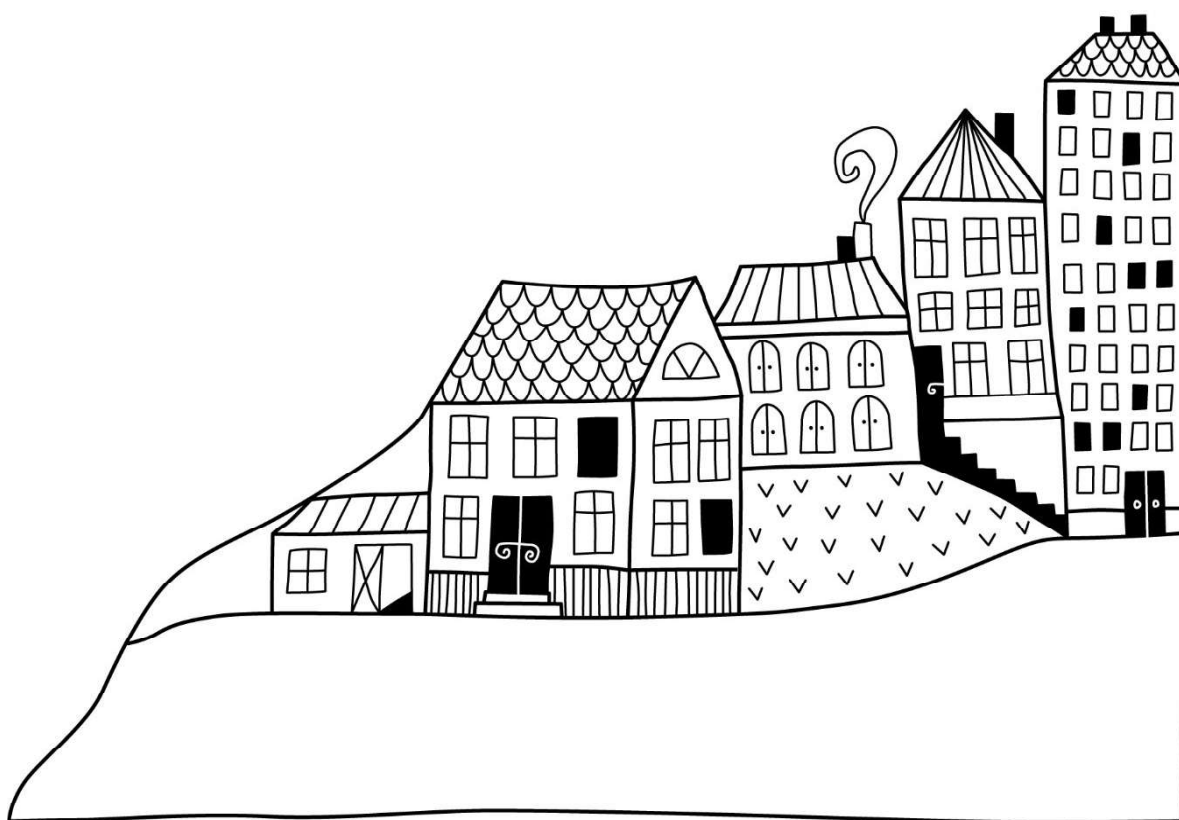
Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Kalmarhus nr 22
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. Stadgarna registrerades 2024-05-21.

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Årets resultat visar ett överskott med 2 446 tkr innan avsättning gjorts till föreningens underhållsfond och innan ianspråktagande av underhållsfondens medel skett. Årets resultat är något sämre än föregående år, vilket främst beror på driftkostnader och räntekostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 943% till 353%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 238% till 123%.

I resultatet ingår avskrivningar med 842 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 288 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Täljstenen 2 i Kalmar Kommun. På fastigheten finns 15 byggnader med 132 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1980-81. Fastighetens adress är Norrlidsvägen 84-152 i Kalmar.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
12	60	40	20	132

Dessutom tillkommer:

Förråd	Garage	P-platser	Föreningslokal
71	58	101	1

Total tomtarea	40 350 m ²
Total bostadsarea	9 618 m ²
Total lokalaria	1 075 m ²

Årets taxeringsvärde	151 066 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	151 151 000 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
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Energi
Kalmar Energi	El
Telia (fiberoptik)	Tv, bredband, telefoni
Kalmar NDC AB	Bredband (medlemmen får själv kontakta företaget)

Föreningen är delaktig i en samfällighet tillsammans med BRF Kalmarhus nr 20 och BRF Kalmarhus nr 21. Föreningens andel är 33 procent. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar avloppsledningar inom området som nyttjas av 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 421 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i april 2025 och visar på ett underhållsbehov på 34 669tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 3 467 tkr (324 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 506 tkr (234 kr/m²).

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Ny lekplats	2009
Fiberinstallation	2012
Byte fönster och dörrar	2013
Bostäder	2016
Gemensamma utrymmen	2016
Markytor	2016
Byte av tak och fläktaggregat	2017-2018
Byte handledare loftgångar	2019
Undercentral	2020
Målning förrådsdörrar	2020
Byte expansionskärl	2021
OVK	2022
Ny garageport	2022
Stamspolning, filmning, slamsugning	2024

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jörgen Larsson	Ordförande	2026
Ymke Mulder	Sekreterare	2027
Agneta Malmqvist	Vice ordförande	2027
Magnus Flygare	Ledamot	2026
Susanne Pettersson	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Conny Hennermark	Suppleant	2026
Elin Arvidsson	Suppleant	2027
Johan Malmström	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Franz Lindström, Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	Stämma
Susanne Rylander	Förtroendevald revisor	Stämma

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lizzie Lindgren	Stämma
Susanne Rylander	Stämma

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 164 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 165 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-09-01 då den höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3% från och med 2025-09-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 964 kr/m²/år.

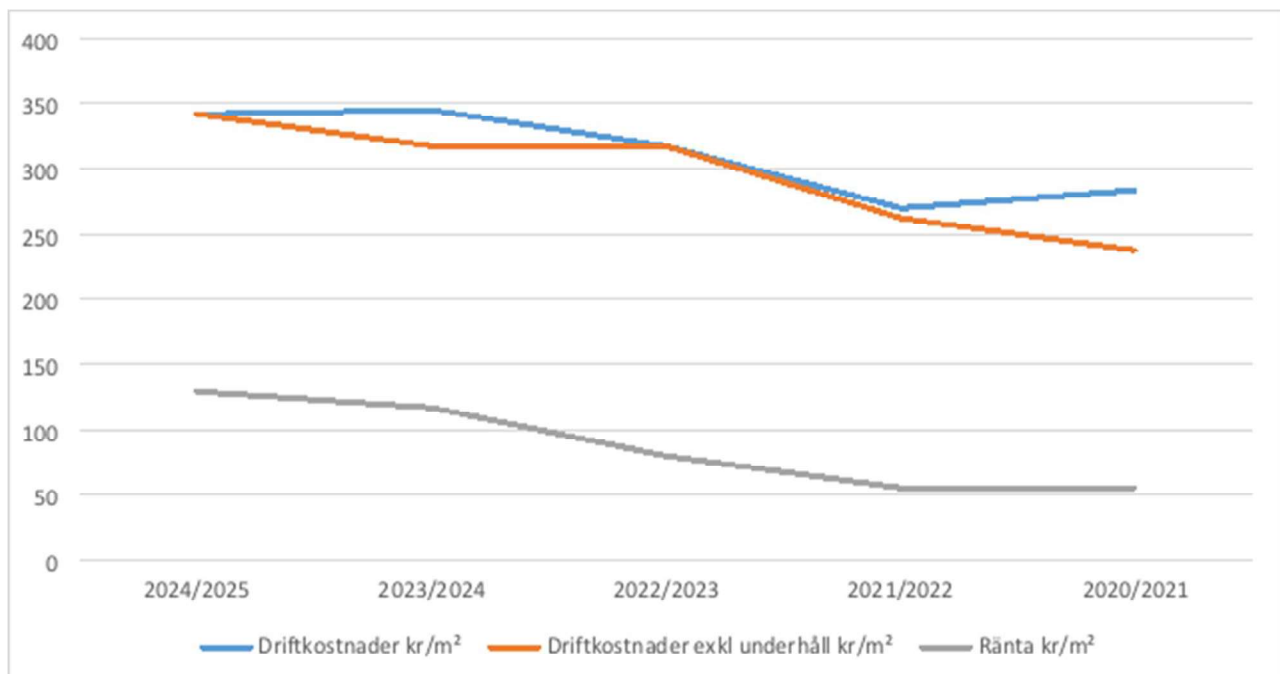
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	9 788	9 439	8 674	8 448	8 453
Resultat efter finansiella poster*	2 446	2 797	2 225	2 734	2 643
Resultat exkl avskrivningar	842	3 598	2 999	3 504	3 413
Balansomslutning	64 359	60 421	58 683	56 822	55 036
Soliditet %*	28	26	22	19	14
Likviditet exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	353	943	756	742	544
Likviditet inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	123	238	131	86	77
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	94	94	94	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	867	842	770	750	751
Driftkostnader kr/kvm	342	345	317	270	284
Energikostnad kr/kvm*	193	178	173	157	149
Sparande kr/kvm*	307	364	280	336	366
Ränta kr/kvm	129	117	80	54	55
Skuldsättning kr/kvm*	3 991	4 054	4 116	4 175	4 248
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 991	4 054	4 116	4 175	4 248
Räntekänslighet %*	4,6	4,8	5,3	5,6	5,7

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Med grund av det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr om m 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 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	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 059 884	2 249 998	11 084 999	-1 462 160	2 797 007
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				2 797 007	-2 797 007
Reservering underhållsfond			2 506 000	-2 506 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			0	0	
Årets resultat					2 446 052
Vid årets slut	1 059 884	2 249 998	13 590 999	-1 171 153	2 446 052

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 334 847
Årets resultat	2 446 052
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 506 000
Summa	1 274 899

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **1 274 899**

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	9 787 812	9 517 852
Övriga rörelseintäkter	Not 3	87 885	95 754
Summa rörelseintäkter		9 875 696	9 613 607
Rörelsekostnader			
Driftskostnader & övriga externa kostnader	Not 4,5	-5 336 276	- 5 153 085
Personalkostnader	Not 6	-212 815	-195 745
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-841 651	-800 724
Summa rörelsekostnader		-6 390 741	-6 149 554
Rörelseresultat		3 484 955	3 464 053
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	335 737	579 483
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 374 640	-1 246 528
Summa finansiella poster		-1 038 903	-667 045
Resultat efter finansiella poster		2 446 052	2 797 007
Årets resultat		2 446 052	2 797 007

Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	39 700 938	40 499 382
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	584 529	304 800
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	9 266 250	562 936
Summa materiella anläggningstillgångar		49 551 717	41 367 118
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	66 000	66 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		66 000	66 000
Summa anläggningstillgångar		49 617 717	41 433 118
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	-492	14 995
Övriga fordringar	Not 15	4 907	4 803
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	436 911	649 023
Summa kortfristiga fordringar		441 326	668 821
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	14 299 550	18 319 093
Summa kassa och bank		14 299 550	18 319 093
Summa omsättningstillgångar		14 740 876	18 987 914
Summa tillgångar		64 358 593	60 421 032

Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 059 884	1 059 884
Uppskrivningsfond		2 249 998	2 249 998
Fond för yttre underhåll		13 590 999	11 084 999
Summa bundet eget kapital		16 900 881	14 394 881
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 171 153	-1 462 160
Årets resultat		2 446 052	2 797 007
Summa fritt eget kapital		1 274 899	1 334 847
Summa eget kapital		18 175 780	15 729 729
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	34 176 639	36 727 570
Summa långfristiga skulder		34 176 639	36 727 570
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	8 501 797	6 623 998
Leverantörsskulder	Not 10	1 232 369	76 170
Skatteskulder	Not 20	16 625	20 608
Övriga skulder	Not 21	75 773	75 738
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	2 179 610	1 167 219
Summa kortfristiga skulder		12 006 174	7 963 733
Summa eget kapital och skulder		64 358 593	60 421 032

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	3 484 955	3 464 053
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	841 651	800 724
	4 326 606	4 264 777
Erhållen ränta	543 970	415 112
Erlagd ränta	-1 380 899	-1 237 399
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 489 677	3 442 489
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	19 262	165 094
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	2 170 900	-405 980
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 679 839	3 201 603
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	-955 504
Investeringar i inventarier	-322 936	-240 625
Investeringar i pågående byggnation	-8 703 315	-562 936
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-9 026 250	-1 759 065
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-673 132	-662 243
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-673 132	-662 243
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-4 019 543	780 295
Likvida medel vid årets början	18 319 093	17 538 798
Likvida medel vid årets slut	14 299 550	18 319 093

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 aviserar 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	75
Standardförbättringar	Linjär	61
Markanläggningar	Linjär	20
Installationer	Linjär	10

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	9 276 108	9 005 748
Hyror, lokaler	72 800	73 600
Hyror, garage	218 400	218 400
Hyror, p-platser	164 700	161 908
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 025	-2 725
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 300	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-23 290	-18 158
Övriga lokalintäkter	2 000	13 500
Pant- och överlåtelseavgifter, avgift andrahandsuthyrning	76 926	65 595
Solceller	4 500	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	-16
Summa nettoomsättning	9 787 812	9 517 852

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Erhållna statliga bidrag	0	81 255
Securitas Sverige AB, Voltiva och Påminnelseavgifter	31 938	14 499
Försäkringsersättningar	55 947	0
Summa övriga rörelseintäkter	87 885	95 754

Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	0	-293 488
Reparationer	-420 925	-256 428
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-238 228	-236 670
Arrendeavgifter	-2 342	-2 619
Samfällighetsavgifter	-3 010	-10 459
Försäkringspremier	-171 386	-149 873
Kabel- och digital-TV	-304 663	-283 875
Återbäring från Riksbyggen	4 900	1 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 566	-5 302
Serviceavtal	-29 999	-18 204
Obligatoriska besiktningar	-938	-5 150
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-34 756
Snö- och halkbekämpning	-34 970	-68 529
Drift och förbrukning, övrigt	-17 050	-68 655
Förbrukningsinventarier	-85 717	-82 365
Vatten	-704 950	-627 873
Fastighetsel	-227 375	-260 716
Uppvärmning	-1 127 138	-1 014 957
Sophantering och återvinning	-254 178	-242 932
Förvaltningsarvode drift	-38 892	-24 560
Summa driftskostnader	-3 658 426	-3 685 911

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode administration	-1 534 513	-1 354 310
IT-kostnader	-3 595	-4 489
Arvode, yrkesrevisorer	-24 563	-19 188
Övriga förvaltningskostnader	-7 088	-25 044
Kreditupplysningar	-395	-3 703
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-32 310	-13 440
Representation	-2 591	-5 287
Kontorsmateriel	-13 014	-10 978
Telefon och porto	-10 014	-11 113
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-132
Medlems- och föreningsavgifter	-6 600	-5 940
Konsultarvoden	-37 000	-7 350
Bankkostnader	-6 168	-5 256
Övriga externa kostnader	0	-945
Summa övriga externa kostnader	-1 677 850	-1 467 174

Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Styrelsearvoden	-57 000	-57 000
Sammanträdesarvoden	-31 500	-27 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-82 000	-73 500
Sociala kostnader	-42 315	-38 245
Summa personalkostnader	-212 815	-195 745

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

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Avskrivning Byggnader	-499 399	-471 911
Avskrivning Markinventarier	-2 791	-2 791
Avskrivningar tillkommande utgifter	-296 254	-296 254
Avskrivning Installationer	-43 207	-29 769
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-841 651	-800 724

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	2 111
Ränteintäkter från likviditetsplacering - SBAB	334 740	576 733
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	908	401
Övriga ränteintäkter	88	238
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	335 737	579 483

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 374 640	-1 246 286
Övriga räntekostnader	0	-242
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 374 640	-1 246 528

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader	34 556 973	34 556 973
Mark	6 680 700	6 680 700
Anslutningsavgifter	361 250	361 250
Tillkommande utgifter	14 517 421	14 517 421
Markinventarier	55 813	55 813
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	56 172 157	56 172 157

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-10 821 903	-10 391 659
Anslutningsavgifter	-361 250	-361 250
Tillkommande utgifter	-6 694 977	-6 398 723
Markinventarier	-44 645	-41 854
	-17 922 775	-17 193 486

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-457 732	-430 244
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-296 254	-296 254
Årets avskrivning markinventarier	-2 791	-2 791
	-756 777	-729 289

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

Ingående uppskrivningar	2 249 998	2 291 665
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-41 667	-41 667
	2 208 331	2 249 998

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	39 700 936	40 499 382
Byggnader	23 277 337	23 735 070
Mark	6 680 700	6 680 700
Tillkommande utgifter	7 526 190	7 822 444
Markinventarier	8 378	11 168

Taxeringsvärden

Bostäder	150 000 000	149 000 000
Lokaler	1 066 000	2 151 000

Totalt taxeringsvärde	151 066 000	151 151 000
<i>varav byggnader</i>	<i>126 327 000</i>	<i>122 449 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>24 739 000</i>	<i>28 702 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	163 041	163 041
Installationer	404 625	164 000
Årets anskaffningar		
Installationer	322 936	240 625
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	890 602	570 161
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-163 041	-163 041
Installationer	-99 825	-70 056
	-262 866	-233 097
Årets avskrivningar		
Installationer	-43 207	-29 769
	-43 207	-29 769
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-163 041	-163 041
Installationer	-143 032	-99 825
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-306 073	-262 866
Restvärde enligt plan vid årets slut	584 529	304 800

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-08-31	2024-08-31
Laddstolpar	9 266 250	562 936
Vid årets slut	9 266 250	562 936

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Andra långfristiga fordringar	66 000	66 000
Summa andra långfristiga fordringar	66 000	66 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	-492	14 995
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-492	14 995

Not 15 Övriga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Skattekonto	4 907	4 803
Summa övriga fordringar	4 907	4 803

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna ränteintäkter	183 427	391 661
Förutbetalda försäkringspremier	59 244	52 897
Förutbetalt förvaltningsarvode	129 578	124 472
Förutbetald kabel-tv-avgift	51 521	49 875
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 140	30 119
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	436 911	649 023

Not 17 Kassa och bank

	2025-08-31	2024-08-31
Bankmedel	13 544 621	17 045 647
Transaktionskonto	754 929	1 273 446
Summa kassa och bank	14 299 550	18 319 093

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	42 678 436	43 351 568
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-673 132	-673 132
Lån som ska omförhandlas nästa verksamhetsår	-7 828 665	-5 950 866
Långfristig skuld vid årets slut	34 176 639	36 727 570

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,96%	2026-02-25	3 382 897,00	0,00	89 616,00	3 293 281,00
SWEDBANK	4,07%	2026-05-25	4 795 000,00	0,00	85 000,00	4 710 000,00
SBAB	3,64%	2026-11-12	4 437 500,00	0,00	50 000,00	4 387 500,00
SWEDBANK	3,63%	2027-03-25	3 674 460,00	0,00	69 600,00	3 604 860,00
SBAB	3,97%	2027-05-19	3 198 065,00	0,00	72 812,00	3 125 253,00
STADSHYPOTEK	3,09%	2027-06-01	6 335 000,00	0,00	0,00	6 335 000,00
SBAB	3,42%	2028-03-16	2 553 720,00	0,00	50 000,00	2 503 720,00
STADSHYPOTEK	3,54%	2028-03-30	3 414 819,00	0,00	83 548,00	3 331 271,00
SWEDBANK	3,28%	2028-06-21	2 188 501,00	0,00	43 556,00	2 144 945,00
SBAB	4,22%	2028-09-15	3 341 740,00	0,00	50 000,00	3 291 740,00
STADSHYPOTEK	2,92%	2029-04-30	3 736 071,00	0,00	0,00	3 736 071,00
SBAB	2,95%	2029-07-13	2 293 795,00	0,00	79 000,00	2 214 795,00
Summa			43 351 568,00	0,00	673 132,00	42 678 436,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 673 132 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 42 005 304 kr till betalning mellan 1 och 4 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Leverantörsskulder	149 631	76 170
Ej reskontraförda leverantörsskulder	1 082 738	0
Summa leverantörsskulder	1 232 369	76 170

Not 20 Skatteskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Skatteskulder	16 625	20 608
Summa skatteskulder	16 625	20 608

Not 21 Övriga skulder

	2025-08-31	2024-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	71 533	71 533
Skuld sociala avgifter och skatter	4 240	4 080
Clearing	0	125
Summa övriga skulder	75 773	75 738

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna sociala avgifter	21 672	18 545
Upplupna räntekostnader	146 994	153 253
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	11 098	0
Upplupna elkostnader	14 629	15 886
Upplupna vattenavgifter	63 932	51 561
Upplupna värmekostnader	60 426	57 710
Upplupna styrelsearvoden	94 000	84 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 004 811	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	762 048	786 264
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 179 610	1 167 219

Not Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckningar	48 652 000	48 652 000

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 20-11-2025

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Jörgen Larsson

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Ymke Mulder

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Agneta Malmqvist

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Magnus Flygare

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Susanne Pettersson

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

Franz Lindström, aukt. revisor Ernst & Young AB

Susanne Rylander, föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Kalmarhus nr 22 org.nr 716404–3262

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Kalmarhus nr 22 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 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

De Förtroendevalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god 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 Bostadsrättsförening Kalmarhus nr 22 för år 2024-09-01 – 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändå målsenliga 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

Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Susanne Rylander
Förtroendevald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557563729937

Dokument

ÅR 2025 K-22

Huvuddokument

24 sidor

Startades 2025-12-01 08:50:25 CET (+0100) av Mjellma

Neziri (MN)

Färdigställt 2025-12-03 14:43:57 CET (+0100)

Initierare

Mjellma Neziri (MN)

Riksbyggen

mjellma.neziri@riksbyggen.se

Signerare

Susanne (S1)

susanne.pettersson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Susanne Eva Jenny Pettersson"

Signerade 2025-12-02 14:33:47 CET (+0100)

Agneta (A)

agneta.malmqvist@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"AGNETA MALMQVIST"

Signerade 2025-12-02 11:11:20 CET (+0100)

Jörgen (J)

jorgenlarsson81@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"JÖRGEN LARSSON"

Signerade 2025-12-01 11:32:56 CET (+0100)

Ymke (Y)

ymke.mulder@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"YMKE MULDER"

Signerade 2025-12-01 13:59:17 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557563729937

Magnus (M)

magnus.flygare@utb.borgholm.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MAGNUS FLYGARE"

Signerade 2025-12-01 08:51:27 CET (+0100)

Susanne (S2)

suz.61@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SUSANNE RYLANDER"

Signerade 2025-12-02 15:55:49 CET (+0100)

Franz (F)

franz.lindstrom@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Franz Robert Nicholas Lindström"

Signerade 2025-12-03 14:43:57 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

