

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RBF Karlshamnshus 1
Org nr: 7362001807



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.

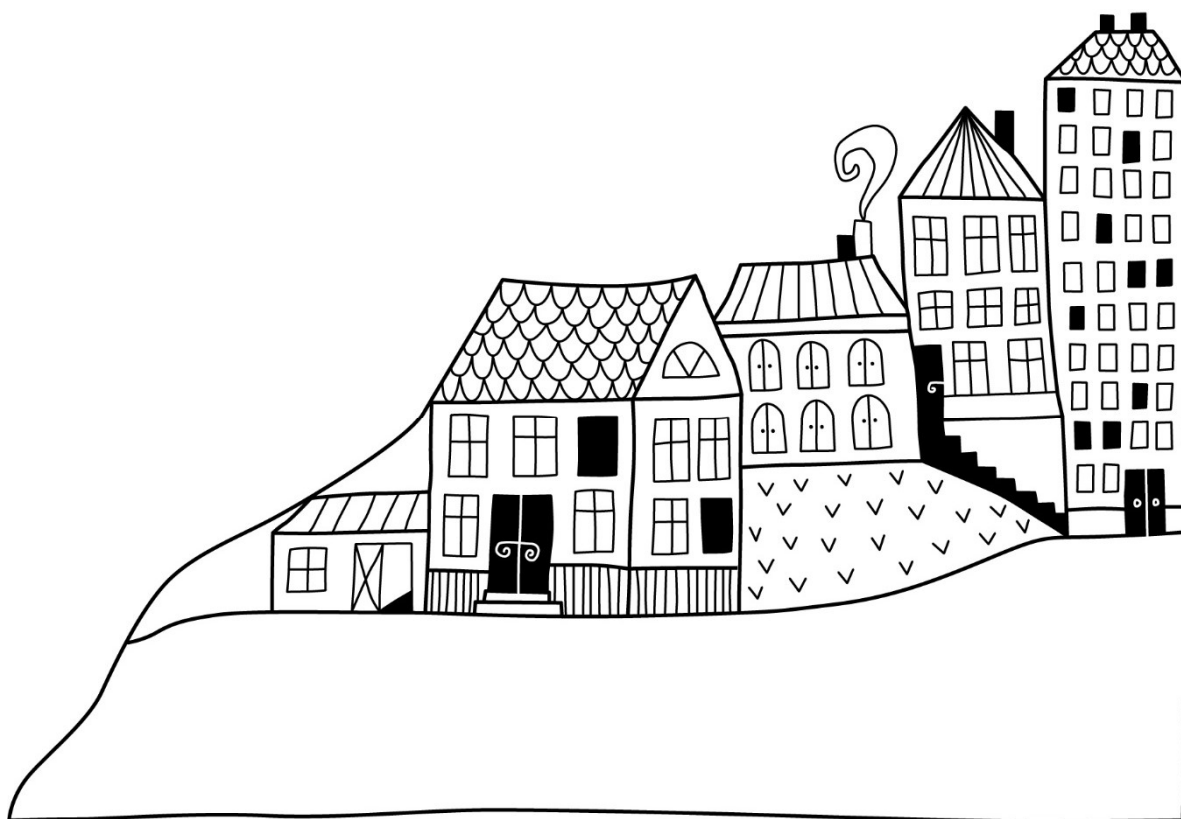
Riksbyggen förvaltar

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.

Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Karlshamnshus 1 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1942-07-23.
Nuvarande stadgar registrerades 2018-12-11.

Föreningen har sitt säte i Karlshamn kommun.

Årets resultat är något sämre än föregående år. Då årsavgiften justerats har intäkterna ökat jämfört med föregående år. Driftskostnaderna har ökat för reparationer men kostnaderna för planerat underhåll har minskat. Räntekostnaderna har ökat då lån har lagts om till högre ränta.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 67% till 55%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 396% till 484%.

I resultatet ingår avskrivningar med 431 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 670 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Päronet 25 och 26 i Karlshamns kommun.
På fastigheterna finns 5 byggnader med 71 lägenheter uppförda 1943-50.
Fastigheternas adress är Kolonigatan 5-9 och Erik Dahlbergvägen 38-44 i Karlshamn kommun.

Föreningen är fullvärdesförsäkrade genom Folksam.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.
Bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	10
2 rum och kök	57
3 rum och kök	4

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	12
Antal garage	6
Antal lokaler	9

Total tomtarea 2 345 m²

Total bostadsarea 3 439 m²

Årets taxeringsvärde 24 825 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 24 825 000 kr

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 168 tkr och planerat underhåll för 71 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Lägenhetsdörrar (brandklass 30)	1987
Stambyte/El/VVS/Fönster/Dörrar	1993
Nya tak	2006
Renovering av tvättstugor	2009
Nya värmeväxlare	2011
Nya låscylindrar/Bopärm	2012
Ny elarmatur utomhus/portkod	2015
Balkonger	2015
Bredband	2016
Bredband	2017
Jordfelsbrytare	2017
Ny tvättmaskin	2017
Balkonger	2017
Markytor	2017
Relining	2018
Ny tvättmaskin	2018
Ny tvättmaskin	2019
Relining	2019
Målning och plåtarbete balkonger	2020
Målning	2021
Byte av tvättmaskin	2022
Byte av plåttak på entrétag	2022

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Kodlås miljörum	46 250
Trädgårdsarbete	24 500



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jens Brandt	Ordförande	2024
Mats Harrsjö	Ledamot	2024
Pia Nielsen	Ledamot	2025
Sebastian Garnegård	Ledamot	2024
Helena Andersson	Ledamot	2024
Conny Persson	Ledamot	2024
Pär Sonesson	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sofie Cederquist	Suppleant	2025
Emma Maltesson	Suppleant	2025
Fredrik Gärner	Suppleant	
Robin Lindgren	Suppleant Riksbyggen	
Extern sekreterare		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Annette Svensson		2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young Ab	Auktoriserad revisor	
Hanna Johansson	Förtroendevald revisor	
Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bruno Österberg		
Valberedning		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Conny Persson		
Frida Lindblom		

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 82 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 81 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-09-01 då den höjdes med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 923 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.



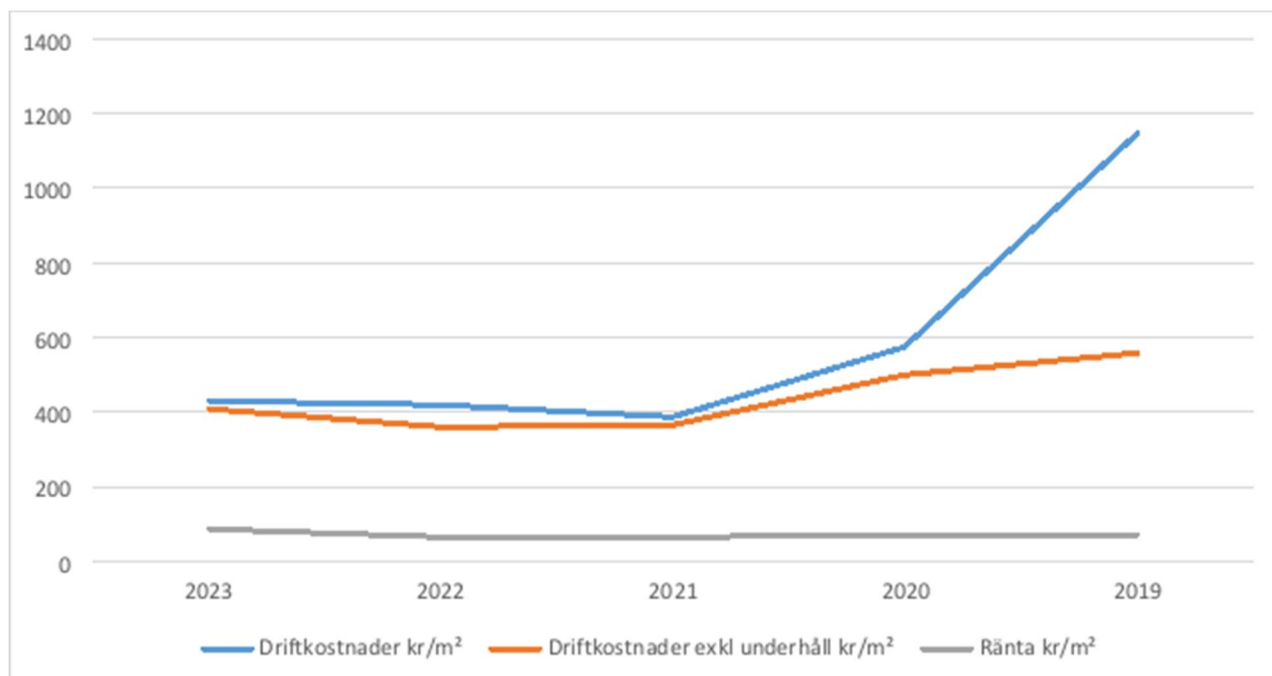
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	3 216	3 087	3 023	2 955	2 885
Resultat efter finansiella poster*	238	265	358	36	-1 942
Resultat exkl avskrivningar	670	696	789	462	-1 518
Balansomslutning	19 132	19 215	19 430	19 340	18 187
Årets kassaflöde	308	170	524	-32	-76
Soliditet %*	12	11	10	8	0
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	97	98	98	98	98
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	923	884	867	850	825
Driftkostnader kr/kvm	436	415	385	572	1 146
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	416	356	364	497	556
Energikostnad kr/kvm*	194	202	202	184	191
Underhållsfond kr/kvm	450	340	267	178	108
Sparande kr/kvm*	216	261	250	210	148
Skuldsättning kr/kvm*	4 718	4 799	4 881	4 960	5 038
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 718	4 799	4 881	4 960	5 038
Räntekänslighet %*	5,1	5,4	5,6	5,8	6,1

*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). 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	67 737	0	1 500 000	1 168 887	-816 970	265 036
Disposition enl. årsstämmobeslut					265 036	-265 036
Reservering underhållsfond				450 000	-450 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-70 750	70 750	
Årets resultat						238 485
Vid årets slut	67 737	0	1 500 000	1 548 137	-931 184	238 485

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-551 934
Årets resultat	238 485
Årets fondreservering enligt stadgarna	-450 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	70 750
Summa	-692 698

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 692 698**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 216 488	3 086 969
Övriga rörelseintäkter	Not 3	50 601	13 713
Summa rörelseintäkter		3 267 089	3 100 682
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 501 115	-1 426 238
Övriga externa kostnader	Not 5	-675 058	-676 492
Personalkostnader	Not 6	-194 778	-193 765
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-431 418	-431 418
Summa rörelsekostnader		-2 802 369	-2 727 912
Rörelseresultat		464 720	372 770
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		17 470	83 856
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		42 793	18 970
Räntekostnader och liknande resultatposter		-286 497	-210 560
Summa finansiella poster		-226 234	-107 734
Resultat efter finansiella poster		238 485	265 036
Årets resultat		238 485	265 036



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	14 636 164	15 060 692
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	81 533	88 423
Summa materiella anläggningstillgångar		14 717 697	15 149 115
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		71 000	71 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav		802 500	802 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		873 500	873 500
Summa anläggningstillgångar		15 591 197	16 022 615
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		6 802	35 368
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	345 029	275 604
Summa kortfristiga fordringar		351 831	310 972
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 189 277	2 881 507
Summa kassa och bank		3 189 277	2 881 507
Summa omsättningstillgångar		3 541 108	3 192 479
Summa tillgångar		19 132 305	19 215 093



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		67 737	67 737
Uppskrivningsfond		1 500 000	1 500 000
Fond för yttre underhåll		1 548 137	1 168 887
Summa bundet eget kapital		3 115 874	2 736 624
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-931 184	-816 970
Årets resultat		238 485	265 036
Summa fritt eget kapital		-728 208	-551 934
Summa eget kapital		2 423 176	2 184 690
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	10 253 926	12 253 542
Summa långfristiga skulder		10 253 926	12 253 542
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	276 708	280 308
Lån för ränteomskrivning	Not 10	5 693 842	3 970 934
Leverantörsskulder		1 163	78 759
Skatteskulder		9 433	0
Övriga skulder		85 293	64 823
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	388 764	382 037
Summa kortfristiga skulder		6 455 203	4 776 861
Summa eget kapital och skulder		19 132 305	19 215 093



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	464 720	372 770
Finansiella kostnader och intäkter	-226 234	-107 734
Resultat efter finansiella poster	238 485	265 036
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	431 418	431 418
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	669 903	696 454
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-40 859	-46 231
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-40 967	-199 835
Kassaflöde från den löpande verksamheten	588 078	450 389
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-280 308	-280 308
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	307 770	170 081
Årets kassaflöde	307 770	170 080
Likvidamedel vid årets början	2 881 507	2 711 426
Likvidamedel vid årets slut	3 189 277	2 881 507
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		



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
Byggnader	Linjär	100
Balkonger	Linjär	50
Standardförbättringar	Linjär	50
Takbyte	Linjär	50
Belysning	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 173 228	3 040 728
Hyror, bostäder	2 450	4 200
Hyror, lokaler	9 502	7 752
Hyror, garage	21 600	21 600
Hyror, p-platser	14 400	14 400
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-4 692	-1 711
Summa nettoomsättning	3 216 488	3 086 969

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	14 913	12 995
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-2
Övriga rörelseintäkter	1 320	720
Försäkringsersättningar	34 373	0
Summa övriga rörelseintäkter	50 601	13 713

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-70 750	-200 330
Reparationer	-167 879	-34 725
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-143 634	-68 124
Försäkringspremier	-48 091	-42 937
Kabel- och digital-TV	-297 338	-264 404
Återbäring från Riksbyggen	6 500	7 000
Snö- och halkbekämpning	-14 375	-21 636
Statuskontroll	-9 131	-10 244
Drift och förbrukning, övrigt	0	-6 189
Förbrukningsinventarier	-2 456	-17 393
Vatten	-200 280	-207 436
Fastighetsel	-64 417	-77 195
Uppvärmning	-400 965	-411 661
Sophantering och återvinning	-85 081	-70 964
Förvaltningsarvode drift	-3 218	0
Summa driftskostnader	-1 501 115	-1 426 238



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-630 296	-598 625
IT-kostnader	0	-31 578
Arvode, yrkesrevisorer	-16 250	-13 125
Övriga förvaltningskostnader	-5 670	-1 739
Kreditupplysningar	-590	-54
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 813	-13 283
Representation	-484	0
Kontorsmateriel	0	-5 550
Medlems- och föreningsavgifter	-3 195	-3 905
Bankkostnader	-3 547	-2 583
Övriga externa kostnader	-3 214	-6 052
Summa övriga externa kostnader	-675 058	-676 492

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-96 460	-75 000
Sammanträdesarvoden	-3 540	-14 100
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-53 000	-53 000
Övriga kostnadsersättningar	0	-13 100
Sociala kostnader	-41 778	-38 565
Summa personalkostnader	-194 778	-193 765



Not 7 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	9 602 037	9 602 037
Standardförbättringar	12 777 673	12 777 673
Anslutningsavgifter	255 389	255 389
Uppskrivningsfond mark	1 500 000	1 500 000
	24 135 099	24 135 099
Årets anskaffningar		
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	24 135 099	24 135 099
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 000 302	-2 832 987
Standardförbättringar	-5 818 717	-5 552 652
Anslutningsavgifter	-255 389	-255 389
	-9 074 408	-8 641 028
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-167 314	-167 314
Årets avskrivning standardförbättringar	-257 213	-257 213
	-424 527	-424 527
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-9 498 935	-9 065 555
Restvärde enligt plan vid årets slut	14 636 164	14 989 882
Varav		
Byggnader	6 434 421	6 601 735
Standardförbättringar	6 701 743	6 888 147
Uppskrivningsfond mark	1 500 000	1 500 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	24 600 000	24 600 000
Lokaler	225 000	225 000
Totalt taxeringsvärde	24 825 000	24 825 000
<i>varav byggnader</i>	<i>18 525 000</i>	<i>18 525 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 300 000</i>	<i>6 300 000</i>

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Installationer	103 352	103 352
	103 352	103 352
Årets anskaffningar		
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	103 352	103 352
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-14 929	-8 039
	-14 929	-8 039
Årets avskrivningar		
Installationer	-6 891	-6 891
	-6 891	-6 891
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-14 930	-8 039
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-14 930	-8 039
Restvärde enligt plan vid årets slut	81 533	88 423
Varav		
Installationer	81 533	88 423

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	57 710	48 091
Förutbetalt förvaltningsarvode	173 756	150 000
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	4 238
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	78 053	73 275
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35 510	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	345 029	275 604

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	16 224 476	16 504 784
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-276 708	-280 308
Lån som ska ränteomskrivs	-5 693 842	-3 970 934
Långfristig skuld vid årets slut	10 253 926	12 253 542

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,34%	2024-04-30	3 232 860,00	0,00	34 952,00	3 197 908,00
STADSHYPOTEK	5,15%	2024-06-01	2 575 934,00	0,00	80 000,00	2 495 934,00
STADSHYPOTEK	1,06%	2025-04-30	3 133 094,00	0,00	31 808,00	3 101 286,00
STADSHYPOTEK	1,16%	2026-04-30	3 237 500,00	0,00	35 000,00	3 202 500,00
STADSHYPOTEK	1,10%	2026-07-30	2 930 396,00	0,00	68 548,00	2 861 848,00
STADSHYPOTEK	4,40%	2027-04-30	531 030,00	0,00	11 420,00	519 610,00
STADSHYPOTEK	4,40%	2027-04-30	863 970,00	0,00	18 580,00	845 390,00
Summa			16 504 784,00	0,00	280 308,00	16 224 476,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi STADSHYPOTEK lån om 3 197 908 kr och 2 495 934 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	16 270	27 761
Upplupna elkostnader	5 865	5 274
Upplupna vattenavgifter	18 858	15 423
Upplupna värmekostnader	66 032	65 509
Upplupna kostnader för renhållning	37 413	35 482
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	244 326	232 589
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	388 764	382 037

Not Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	17 520 000	17 520 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser



Styrelsens underskrifter

Karlshamn, den dag som framgår av min digitala signering

Jens Brandt

Mats Harrsjö

Sebastian Garnegård

Conny Persson

Helena Andersson

Pia Nielsen

Pär Sonesson

Ernst & Young AB

Karlskrona, den dag som framgår av min digitala signering

Anders Håkansson
Auktoriserad revisor

Hanna Johansson
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557516602784

Dokument

211201 ÅR 2023
Huvuddokument
25 sidor
Startades 2024-05-02 10:28:07 CEST (+0200) av Robin Lindgren (RL)
Färdigställt 2024-05-03 13:55:56 CEST (+0200)

Initierare

Robin Lindgren (RL)
Riksbyggen
robin.lindgren@riksbyggen.se

Signerare

Jens Brandt (JB)
birken6@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JENS BRANDT"
Signerade 2024-05-02 10:30:10 CEST (+0200)

Conny Persson (CP)
conny.14062@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CONNY PERSSON"
Signerade 2024-05-02 13:20:07 CEST (+0200)

Helena Andersson (HA)
robin.lindgren@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ROBIN LINDGREN"
Signerade 2024-05-03 10:00:44 CEST (+0200)

Mats Harrsjö (MH)
mats.harrsjo@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATS HARRSJÖ"
Signerade 2024-05-02 15:12:37 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557516602784

Sebastian Garnegård (SG)
sebbegarnegard@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER
PHILIP SEBASTIAN GARNEGÅRD"
Signerade 2024-05-02 14:12:21 CEST (+0200)

Pär Sonesson (PS)
par.sonesson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PÄR
SONESSON"
Signerade 2024-05-02 17:26:13 CEST (+0200)

Pia Nielsen (PN)
pia68nielsen@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PIA
NIELSEN"
Signerade 2024-05-02 13:09:47 CEST (+0200)

Hanna Johansson (HJ)
hannajohansson____@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Hanna Catharina Johansson"
Signerade 2024-05-03 11:24:33 CEST (+0200)

Anders Håkansson (AH)
anders.hakansson@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS HÅKANSSON"
Signerade 2024-05-03 13:55:56 CEST (+0200)



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Karlshamnshus nr 1 org.nr 736200-1807

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Karlshamnshus nr 1 för år 2023.

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 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta

Revisorns ansvar

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 misstag, 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen Bostadsrättsförening Karlshamnshus nr 1 för år 2023 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 uttalanden

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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella 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.

Karlskrona den dag som framgår av min elektroniska signering

Ernst & Young AB

Anders Håkansson
Auktoriserad revisor

Riksbyggen Bostadsrättsförening Karlshamnshus nr 1

Hanna Johansson
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557516603817

Dokument

Revisionsberättelse Karlshamnshus nr 1
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2024-05-02 10:29:20 CEST (+0200) av Robin Lindgren (RL)
Färdigställt 2024-05-03 13:56:40 CEST (+0200)

Initierare

Robin Lindgren (RL)
Riksbyggen
robin.lindgren@riksbyggen.se

Signerare

Anders Håkansson (AH)
anders.hakansson@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS HÅKANSSON"
Signerade 2024-05-03 13:56:40 CEST (+0200)

Hanna Johansson (HJ)
hannajohansson____@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Hanna Catharina Johansson"
Signerade 2024-05-03 11:25:02 CEST (+0200)

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



Verifikat

Transaktion 09222115557516602784

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



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 förutbetalad 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 förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per

lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Karlshamnshus 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Karlshamnshus 1 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

