

Årsredovisning

2021-09-01 – 2022-08-31

RBF Karlskronahus 2
Org nr: 735000-2775





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Karlskronahus 2 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2021-09-01 till 2022-08-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1943-04-12. Nuvarande stadgar registrerades 2018-04-20.

Föreningen har sitt säte i Karlskrona kommun.

Årets resultat är sämre p.g.a. höga underhållskostnader så som fönsterbytet, puts-och målning av fasad, balkongrenovering samt takfotsrenovering. Räntekostnaderna har ökat p.g.a. nya lån.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 1002% till 113%.

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 1002% till 1020%.

I resultatet ingår avskrivningar med 80 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -2 373 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vindilen 2 i Karlskrona kommun med 1 st byggnad med 18 st lägenheter uppförd 1944. Fastighetens adress är Jungmansgatan 1 A-C i Karlskrona.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning	Antal
2 rum och kök	18
Total bostadsarea	774 m ²
Total tomtarea	1 381 m ²
Årets taxeringsvärde	9 510 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	7 336 000 kr



Riksbyggens kontor i Karlskrona har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Blekinge. 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	Administration av myndighetskrav
Riksbyggen	Fastighetsservice
Schneider Electric	Service av värmeanläggning
Com Hem AB	Kabeltv
Affärsverken	Fjärrvärme
Affärsverken	El

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 22 tkr och planerat underhåll för 2 579 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Avsättning enligt budget för verksamhetsåret 2021/2022 har skett med 174 000 kr (225 kr/kvm) till den yttre underhållsfonden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte	2003
Badrumsrenovering	2003
Säkerhetsdörrar	2008
Underhållsspolning	2018

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Fasad, fönster, balkonger	2 579 310



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Henrik Oskarsson	Ordförande	2023
Elin Reiz	Vice ordförande	2024
Philip Norlin	Sekreterare	2023
Sanna Segergren	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carl Johan Lindström	Suppleant	2024
Maria Öiås	Suppleant	2023
Ruben Karlsson	Suppleant	2023
Mjellma Neziri	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	Stämman

* Stämman valde Jonas Olsson som revisor för föreningen men han har avgått pga jävsituation.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Uppvärmningen sker genom fjärrvärme.
Kostnaden har varit 122 774 kr, vilket motsvarar 158,62 kr/kvm.
Föregående år var kostnaden 161,34 kr/kvm.
Bränsledebiterad yta är 774 kvm.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 27 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 25 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2020-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

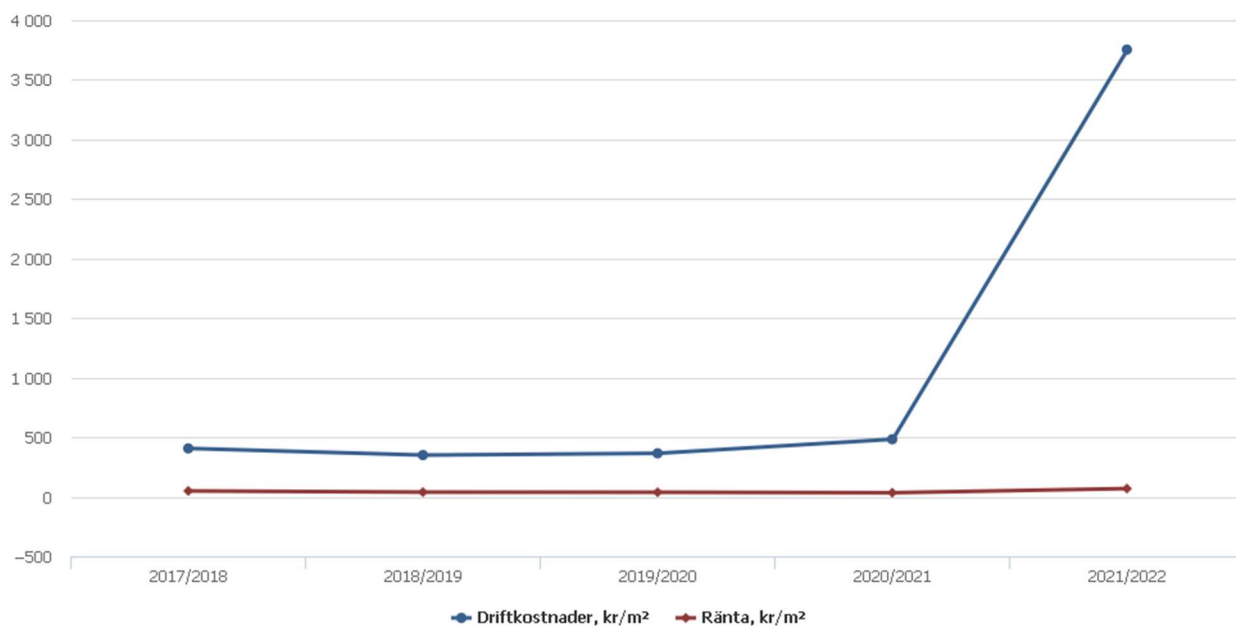
Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 1 083 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	837	798	795	784	784
Resultat efter finansiella poster	-2 453	-25	192	208	157
Balansomslutning	4 219	4 068	4 111	3 942	3 757
Soliditet %	-15	44	44	41	38
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	1020	1002	1 149	1 195	1 249
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	113	204	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	1 083	1 034	1 028	1 014	1 014
Driftkostnader, kr/m ²	3 754	483	365	350	406
Ränta, kr/m ²	69	34	38	39	49
Underhållsfond, kr/m ²	0	1 942	1 751	1 557	1 364
Lån, kr/m ²	6 120	2 698	2 764	2 830	2 896



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	17 094	1 450 341	344 153	-25 385
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				
Disposition enl. årsstämmobeslut			-25 385	25 385
Reservering underhållsfond		174 000	-174 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 624 341	1 624 341	
Årets resultat				-2 453 295
Vid årets slut	17 094	0	1 769 109	-2 453 295

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	318 769
Årets resultat	-2 453 295
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-174 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 624 341
Summa	-684 185

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 684 185**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	837 330	799 711
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 463	7 456
Summa rörelseintäkter		844 794	807 167
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 905 324	-373 463
Övriga externa kostnader	Not 5	-240 108	-298 108
Personalkostnader	Not 6	-24 774	-60 110
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-79 872	-79 872
Summa rörelsekostnader		-3 250 078	-811 553
Rörelseresultat		-2 405 285	-4 386
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 7	2 592	2 592
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	3 176	2 435
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-53 778	-26 026
Summa finansiella poster		-48 010	-20 999
Resultat efter finansiella poster		-2 453 295	-25 385
Årets resultat		-2 453 295	-25 385



Balansräkning

Belopp i kr		2022-08-31	2021-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	1 669 148	1 749 020
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	944 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 613 148	1 749 020
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		27 000	27 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		27 000	27 000
Summa anläggningstillgångar		2 640 148	1 776 020
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	282	395
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	21 468	20 265
Summa kortfristiga fordringar		21 750	20 660
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 557 211	2 270 881
Summa kassa och bank		1 557 211	2 270 881
Summa omsättningstillgångar		1 578 961	2 291 541
Summa tillgångar		4 219 109	4 067 562



Balansräkning

Belopp i kr		2022-08-31	2021-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		17 094	17 094
Reservfond		15 185	15 185
Fond för yttre underhåll		0	1 450 341
Summa bundet eget kapital		32 280	1 482 621
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 769 110	344 153
Årets resultat		-2 453 295	-25 385
Summa fritt eget kapital		-684 185	318 769
Summa eget kapital		-651 905	1 801 389
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	3 476 500	2 037 261
Summa långfristiga skulder		3 476 500	2 037 261
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	1 260 761	51 000
Leverantörsskulder		4 804	46 378
Skatteskulder		5 221	0
Övriga skulder	Not 15	23 903	23 117
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	99 825	108 416
Summa kortfristiga skulder		1 394 514	228 911
Summa eget kapital och skulder		4 219 109	4 067 562



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång.

Dessa redovisas fr.o.m. 2021 som kortfristig skuld. Jämförelseåret siffror har inte räknats om.

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	
Bredband	Linjär	10 (10 %)
ROT-åtgärder	Linjär	35 (3 %)
Fjärrvärmeinst. m.m.	Linjär	25 (4 %)
Stambyte/badrensrenovering	Linjär	50 (2 %)
Säkerhetsdörrar	Linjär	50 (2 %)

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Årsavgifter, bostäder	838 116	800 496
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-786	-785
Summa nettoomsättning	837 330	799 711

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Övriga ersättningar	3 350	7 337
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	-1
Övriga rörelseintäkter	4 119	120
Summa övriga rörelseintäkter	7 463	7 456

Not 4 Driftskostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Underhåll	-2 579 310	-53 125
Reparationer	-21 969	-20 956
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-27 342	-22 008
Försäkringspremier	-9 404	-8 819
Kabel- och digital-TV	-8 761	-8 584
Återbäring från Riksbyggen	4 100	2 300
Obligatoriska besiktningar	-1 800	-28 219
Snö- och halkbekämpning	-11 855	-16 687
Förbrukningsinventarier	-1 085	0
Vatten	-46 524	-44 157
Fastighetsel	-52 580	-20 824
Uppvärmning	-122 774	-124 878
Sophantering och återvinning	-26 021	-27 390
Förvaltningsarvode drift	0	-117
Summa driftskostnader	-2 905 324	-373 463



Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Förvaltningsarvode administration	-181 250	-278 647
IT-kostnader	-462	0
Arvode, yrkesrevisorer	-10 891	-9 750
Övriga förvaltningskostnader	-800	-1 690
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 316	-4 971
Representation	-670	0
Kontorsmateriel	-1 463	-1 500
Medlems- och föreningsavgifter	-990	0
Bankkostnader	-36 535	-1 550
Övriga externa kostnader	-2 732	0
Summa övriga externa kostnader	-240 108	-298 108

Not 6 Personalkostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Sammanträdesarvoden	-18 200	-45 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 000	0
Sociala kostnader	-5 574	-14 610
Summa personalkostnader	-24 774	-60 110

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag/ Riksbyggen andelsutdelning 2021	2 592	2 592
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2 592	2 592

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	0
Övriga ränteintäkter	3 176	2 435
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 176	2 435

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-53 778	-26 026
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-53 778	-26 026



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början		
Byggnader	271 917	271 917
Mark	18 646	18 646
Anslutningsavgifter	15 000	15 000
Tillkommande utgifter	3 440 964	3 440 964
	3 746 527	3 746 527
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	3 746 527	3 746 527
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-271 917	-271 917
Anslutningsavgifter	-15 000	-15 000
Tillkommande utgifter	-1 710 590	-1 630 718
	-1 997 507	-1 917 635
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-79 872	-79 872
	-79 872	-79 872
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 077 379	-1 997 507
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 669 148	1 749 020
Varav		
Mark	18 646	18 646
Tillkommande utgifter	1 650 502	1 730 374
Taxeringsvärden		
Bostäder	9 510 000	7 336 000
Totalt taxeringsvärde	9 510 000	7 336 000
<i>varav byggnader</i>	<i>6 800 000</i>	<i>5 400 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>2 710 000</i>	<i>1 936 000</i>

Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2022-08-31	2021-08-31
	944 000	0
Vid årets slut	944 000	0



Not 12 Övriga fordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Skattefordringar	0	113
Skattekonto	282	282
Summa övriga fordringar	282	395

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna ränteintäkter	2 360	1 625
Förutbetalda försäkringspremier	3 167	3 069
Förutbetalt förvaltningsarvode	15 229	14 855
Förutbetald kabel-tv-avgift	712	716
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 468	20 265

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-08-31	2021-08-31
Inteckningslån	4 737 261	2 088 261
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-51 000	-51 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 209 761	0
Långfristig skuld vid årets slut	3 476 500	2 037 261

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,39%	2022-12-30	873 625,00	0,00	20 000,00	853 625,00
STADSHYPOTEK	1,25%	2023-06-01	366 136,00	0,00	10 000,00	356 136,00
STADSHYPOTEK	1,06%	2025-09-01	848 500,00	0,00	21 000,00	827 500,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2026-09-30	0,00	2 700 000,00	0,00	2 700 000,00
Summa			2 088 261,00	2 700 000,00	51 000,00	4 737 261,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 51 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har två lån på 1 209 761 tkr som löper ut under nästa räkenskapsår och avsikten är att lösa det. Detta lån redovisas som kortfristig skuld i bokslutet. Av den långfristiga skulden förfaller 204 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen



Not 15 Övriga skulder

	2022-08-31	2021-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	23 063	22 277
Avräkning hyror och avgifter	840	840
Summa övriga skulder	23 903	23 117

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna sociala avgifter	5 473	7 698
Upplupna räntekostnader	5 781	3 274
Upplupna elkostnader	3 201	1 893
Upplupna värmekostnader	1 646	1 842
Upplupna kostnader för renhållning	0	2 501
Upplupna styrelsearvoden	18 200	24 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	65 524	66 708
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	99 825	108 416

Not Ställda säkerheter

	2022-08-31	2021-08-31
Fastighetsinteckning	4 794 000	3 151 000



Styrelsens underskrifter

Karlskrona den dag som framgår av min elektroniska signering

Henrik Oskarsson

Philip Norlin

Elin Reiz

Sanna Segergren

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

Anders Håkansson, Ernst & Young AB
Auktoriserad revisor



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.



Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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



Skatter och avgifter

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

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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



RBF Karlskronahus 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Karlskronahus 2 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



Verifikat

Transaktion 09222115557482613651

Dokument

ÅR 2021-2022

Huvuddokument

23 sidor

Startades 2022-12-01 13:13:58 CET (+0100) av Mjellma

Neziri (MN)

Färdigställt 2022-12-06 10:46:40 CET (+0100)

Initierare

Mjellma Neziri (MN)

Riksbyggen

mjellma.neziri@riksbyggen.se

Signerande parter

Henrik (H)

Karlskronahus nr 2

hoscarsson@bredband2.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"HENRIK OSKARSSON"

Signerade 2022-12-01 17:34:40 CET (+0100)

Elin (E)

Karlskronahus nr 2

elinreiz80@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Elin

Elisabeth Reiz"

Signerade 2022-12-01 15:17:20 CET (+0100)

Philip (P)

Karlskronahus nr 2

phille.norlin@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"PHILIP NORLIN"

Signerade 2022-12-02 11:18:06 CET (+0100)

Sanna (S)

Karlskronahus nr 2

Sanna.Segergren@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Sanna Ingrid Segergren"

Signerade 2022-12-01 13:21:30 CET (+0100)

Anders (A)

E&Y



Verifikat

Transaktion 09222115557482613651

Personnummer **197005163311**
anders.hakansson@se.ey.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS HÅKANSSON"
Signerade 2022-12-06 10:46:40 CET (+0100)*

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>

