

---

# Årsredovisning

2024-09-01 – 2025-08-31

RB BRF Karlskronahus 1  
Org nr: 7350002791



---

# 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, fastighetservice 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.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Karlskronahus 1  
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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1941-10-15

Nuvarande stadgar registrerades 2024-12-17.

Föreningen har sitt säte i Karlskrona kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 61% till 420%.

I resultatet ingår avskrivningar med 149 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 235 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vindilen 5 i Karlskrona kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 30 lägenheter uppförda 1942. Fastighetens adress är Utridarevägen 7 A-B och 9 A-C i Karlskrona.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam via Gallagher.

Bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	18
2 rum och kök	12

Total tomtarea 2 490 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 17 059 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 17 059 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Småland och 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 följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Service av värmeanläggning	Schneider Electric
Kabel-TV	Tele2
Fiber	Halebop/Telia

#### 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 10 tkr och planerat underhåll för 13 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte/badrensrenovering	2003
El	2003
Ventilation	2003
Renovering av tvättstuga	2003
Målning av fönster, balkonger och fasad	2013
Målning av trapphus	2018
Målning miljörummet	2019
Byte av tambur och entredörrar	2023

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte ställdon värme	12 731

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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Linus Ridell	Ordförande	2026
Erik Eklund	Sekreterare	2026
Henrik Holgersson	Ledamot	2025
Johannes Nordborg	Ledamot	2025
Helen Petersson	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Xingru Chen	Suppleant	2025
Rebecca Redin Niwong	Suppleant	2025

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>
Berit Danielsson, Ekonomitjänst AB	Förtroendevald revisor

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 47 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 45 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-10-01 då den höjdes med 9 %.

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

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 1 038 kr/m<sup>2</sup>/år.

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

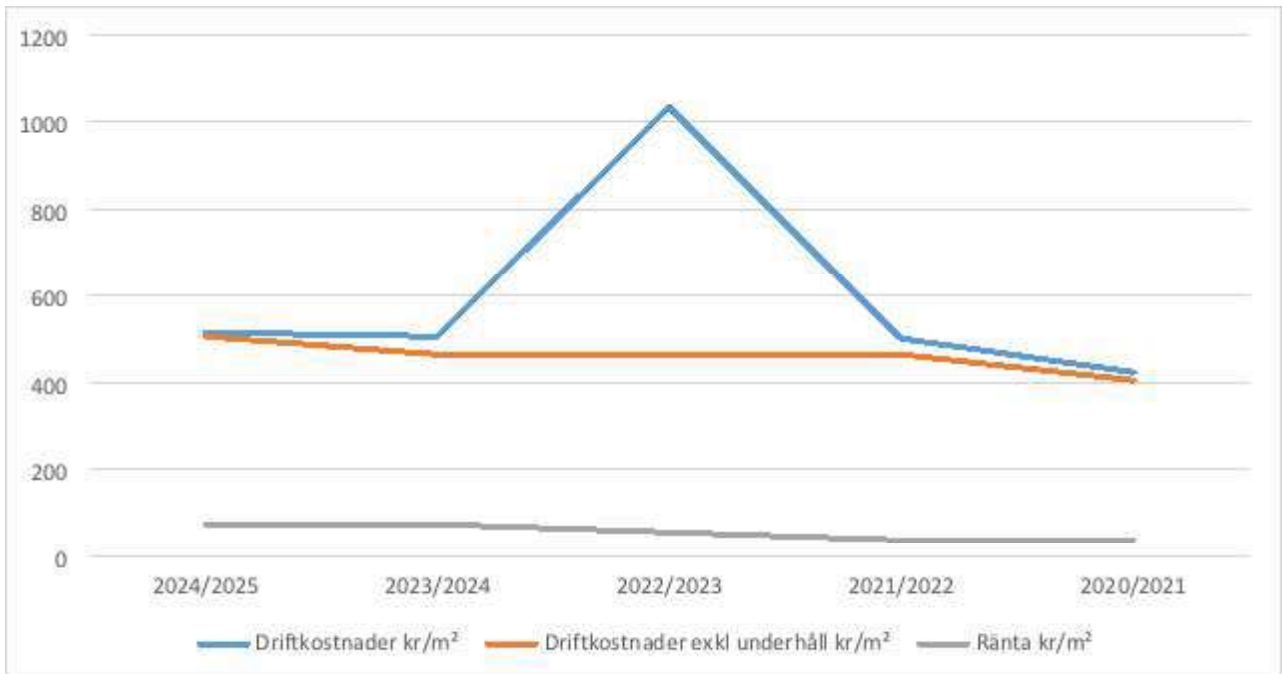
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	1 398	1 292	1 291	1 294	1 291
Resultat efter finansiella poster*	86	1	-562	177	276
Resultat exkl avskrivningar	235	134	-456	292	383
Årets kassaflöde	-274	28	-1 621	179	277
Soliditet %*	31	30	30	36	33
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 038	959	959	959	959
Driftkostnader kr/kvm	515	503	1 032	501	422
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	506	461	464	462	402
Energikostnad kr/kvm*	365	319	310	313	291
Underhållsfond kr/kvm	1 290	1 086	915	1 270	1 097
Sparande kr/kvm*	185	142	228	258	307
Ränta kr/kvm	73	72	56	36	37
Skuldsättning kr/kvm*	2 584	2 646	2 707	2 768	2 830
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 584	2 646	2 707	2 768	2 830
Räntekänslighet %*	2,5	2,8	2,8	2,9	3,0

\* obligatoriska nyckeltal



## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

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

### Resultat efter finansiella poster:

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

### Soliditet:

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

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

### Sparande:

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

### Skuldsättning kr/kvm:

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

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

### Räntekänslighet:

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

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	24 041	1 452 417	113 516	845
Disposition enl. årsstämmobeslut			845	-845
Reservering underhållsfond		285 000	-285 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-12 731	12 731	
Årets resultat				86 103
<b>Vid årets slut</b>	<b>24 041</b>	<b>1 724 686</b>	<b>-157 908</b>	<b>86 103</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	114 361
Årets resultat	86 103
Årets fondreservering enligt stadgarna	-285 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	12 731
<b>Summa</b>	<b>-71 805</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 71 805**

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
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>		
Nettoomsättning	1 397 955	1 292 018
Övriga rörelseintäkter	360	2 480
<b>Summa rörelseintäkter</b>	<b>1 398 315</b>	<b>1 294 498</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Driftskostnader	Not 2	-672 235
Övriga externa kostnader	Not 3	-323 565
Personalkostnader	Not 4	-104 479
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-133 275
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-1 234 560</b>	<b>-1 233 554</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>163 756</b>	<b>60 944</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	19 689	35 887
Räntekostnader och liknande resultatposter	-97 341	-95 986
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-77 653</b>	<b>-60 100</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>86 103</b>	<b>845</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>86 103</b>	<b>845</b>

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



# Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 5	4 084 124	3 771 524
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 084 124</b>	<b>3 771 524</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar		5 000	5 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 089 124</b>	<b>3 776 524</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		19 865	19 552
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 6	100 577	51 505
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>120 442</b>	<b>71 057</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 140 426	1 414 083
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 140 426</b>	<b>1 414 083</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 260 868</b>	<b>1 485 140</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>5 349 993</b>	<b>5 261 664</b>

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



# Balansräkning

Belopp i kr	2025-08-31	2024-08-31	
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<strong>Bundet eget kapital</strong>			
Medlemsinsatser	24 041	24 041	
Fond för yttre underhåll	1 724 686	1 452 417	
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>	<strong>1 748 727</strong>	<strong>1 476 458</strong>	
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat	-157 908	113 516	
Årets resultat	86 103	845	
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>	<strong>-71 805</strong>	<strong>114 361</strong>	
<strong>Summa eget kapital</strong>	<strong>1 676 922</strong>	<strong>1 590 819</strong>	
<strong>SKULDER</strong>			
<strong>Långfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 7	3 373 175	1 247 175
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>		<strong>3 373 175</strong>	<strong>1 247 175</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut		82 000	82 000
Nästa års amortering		0	2 208 000
Leverantörsskulder		81 986	5 685
Övriga skulder		24 269	20 824
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 8	111 641	107 161
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>299 896</strong>	<strong>2 423 670</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>		<strong>5 349 993</strong>	<strong>5 261 664</strong>

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	163 756	60 944
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	148 650	133 275
	<b>312 405</b>	<b>194 219</b>
Erhållen ränta	19 689	27 674
Erlagd ränta	-97 341	-96 290
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>234 754</b>	<b>125 603</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-49 385	3 823
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	84 224	-19 860
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>269 593</b>	<b>109 566</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Investeringar i byggnader och mark	-461 250	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-461 250</b>	<b>0</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	-82 000	-82 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-82 000</b>	<b>-82 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	-273 657	27 566
Likvida medel vid årets början	1 414 083	1 386 517
Likvida medel vid årets slut	1 140 426	1 414 083
Kassa och Bank BR	1 140 426	1 414 083

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

## Redovisning av intäkter

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

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
ROT-åtgärder	Linjär	75
Fjärrvärmeinstallation	Linjär	25
Stambyte/badrensreovering	Linjär	50

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	-12 731	-55 725
Reparationer	-9 648	-8 857
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-51 177	-48 900
Försäkringspremier	-23 772	-20 788
Kabel- och digital-TV	-51 369	-19 669
Återbäring från Riksbyggen	1 100	300
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-1 289
Obligatoriska besiktningar	0	-9 375
Snö- och halkbekämpning	-10 726	-26 831
Statuskontroll	-2 450	0
Förbrukningsinventarier	-7 363	-1 674
Vatten	-103 968	-96 034
Fastighetsel	-75 370	-54 600
Uppvärmning	-308 578	-276 389
Sophantering och återvinning	-23 937	-33 827
Förvaltningsarvode	-8 838	-18 575
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-688 826</b>	<b>-672 235</b>

## Not 3 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode	-231 909	-222 485
IT-kostnader	-24 709	-64 388
Arvode, yrkesrevisorer	-15 625	-13 750
Övriga förvaltningskostnader	-4 794	-6 235
Inkassokostnader	-469	-54
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 914	-3 104
Årsstämmafika	-1 900	-4 303
Telefon och porto	-2 985	-4 104
Medlems- och föreningsavgifter	-1 500	-1 350
Bankkostnader	-4 428	-3 791
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-295 233</b>	<b>-323 565</b>

## Not 4 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Styrelsearvoden	-49 000	-49 000
Sammanträdesarvoden	-28 500	-30 500
Sociala kostnader	-24 351	-24 979
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-101 851</b>	<b>-104 479</b>

**Not 5 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	395 920	395 920
Mark	33 312	33 312
Standardförbättringar	6 665 310	6 665 310
	<b>7 094 542</b>	<b>7 094 542</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader	461 250	
	<b>461 250</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>7 555 792</b>	<b>7 094 542</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-395 920	-395 920
Standardförbättringar	-2 927 098	-2 793 823
	<b>-3 323 018</b>	<b>-3 189 743</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-15 375	0
Årets avskrivning standardförbättringar	-133 275	-113 587
	<b>-148 650</b>	<b>-113 587</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-3 471 668</b>	<b>-3 303 330</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>4 084 124</b>	<b>3 771 524</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	445 875	0
Mark	33 312	33 312
Standardförbättringar	3 604 937	3 738 212
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	17 059 000	17 059 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>17 059 000</b>	<b>17 059 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>12 400 000</i>	<i>12 400 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 659 000</i>	<i>4 659 000</i>

**Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna ränteintäkter	9 965	23 921
Förutbetalda försäkringspremier	8 217	7 337
Förutbetalt förvaltningsarvode	78 345	18 804
Förutbetald kabel-tv-avgift	4 050	1 443
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>100 577</b>	<b>51 505</b>

**Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	3 455 175	1 329 175
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-82 000	-82 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>3 373 175</b>	<b>1 247 175</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,61%	2027-06-30	697 312,00	0,00	20 000,00	677 312,00
STADSHYPOTEK	3,27%	2028-12-30	1 185 000,00	0,00	15 000,00	1 170 000,00
STADSHYPOTEK	2,83%	2029-09-30	1 023 000,00	0,00	27 000,00	996 000,00
STADSHYPOTEK	1,10%	2027-09-01	631 863,00	0,00	20 000,00	611 863,00
<b>Summa</b>			<b>3 537 175,00</b>	<b>0,00</b>	<b>82 000,00</b>	<b>3 455 175,00</b>

\*Senast kända räntesatser

**Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna räntekostnader	9 605	11 311
Upplupna elkostnader	4 560	3 608
Upplupna värmekostnader	-4 615	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	102 091	92 242
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>111 641</b>	<b>107 161</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckningar	5 632 000	5 632 000

## Styrelsens underskrifter

Karlskrona den dag som framgår av min elektroniska signering

---

Linus Ridell

---

Erik Eklund

---

Johannes Nordborg

---

Henrik Holgersson

---

Helen Petersson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Karlskrona den dag som framgår av min elektroniska signering

---

Berit Danielsson

Ekonomitjänst B Danielsson AB

Av föreningen vald revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

---

Till föreningsstämman i Brf Karlskronahus 1 med organisationsnummer 735000-2791

### RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN:

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Karlskronahus1 för år 2024-09-01 – 2025-08-31.

### STYRELSENS ANSVAR FÖR ÅRSREDOVISNINGEN:

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

### REVISORERNAS ANSVAR:

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorerna väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorerna de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll.

En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

### UTTALANDE:

Enligt min 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 för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

## RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR:

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst/förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Karlskronahus1 för år 2024-09-01 - 2025-08-31.

### STYRELSENS ANSVAR:

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst/förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

### REVISORERNAS ANSVAR:

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst/förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

### UTTALANDE:

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer föreslagen resultatdisposition i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Berit Danielson  
Ekonomitjänst B. Danielson AB  
Av föreningen utsedd revisor

# 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.

## Folkrorelse

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

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrätthavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrätthavaren 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 bostadsrätthavaren 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 i 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 skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **Soliditet**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Avskrivning av byggnader**

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

### **Årsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

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

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga 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.

---

# RB BRF Karlskronahus 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RB BRF Karlskronahus 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.



- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

