Årsredovisning

2024-09-01 – 2025-08-31

RB BRF Karlshamnshus 9
Org nr: 7362001872



Dokument-ID 092221155557562463760 Signerat FK, AO, MS, AN, CR, OJ, IO, AH

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

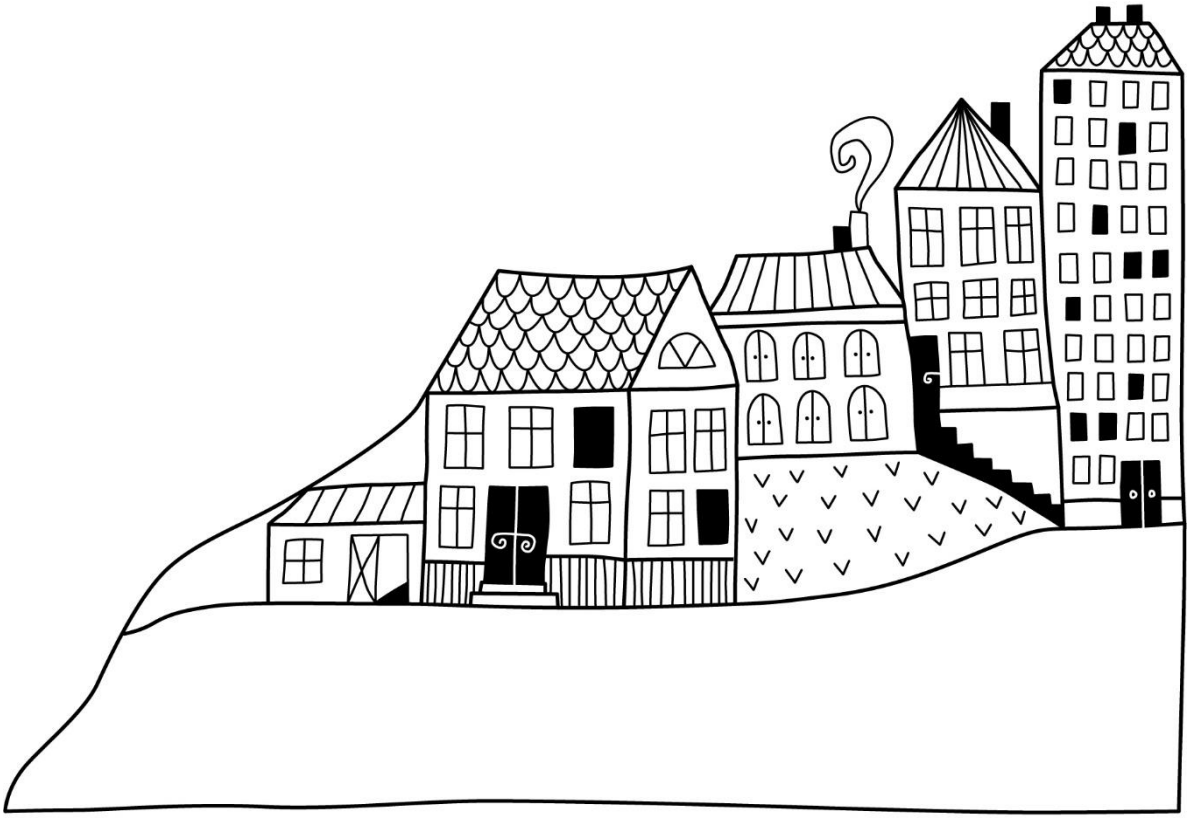
Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer 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.

Dokument-ID 09222115557562463760 Signerat FK, AO, MS, AN, CR, OJ, IO, AH

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 9
Balansräkning 10
Kassaflödesanalys 12
Noter 13



Dokument-ID 092221155575624637 60 Signerat FK, AO, MS, AN, CR, OJ, IO, AH

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Karlshamnshus 9 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 1961-12-02.

Nuvarande stadgar registrerades 2024-02-13.

Föreningen har sitt säte i Karlshamn kommun.

Årets resultat är lite lägre än föregående år, 662 976 kronor.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 84% till 70%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 4 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 277% till 613%.

I resultatet ingår avskrivningar med 673 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 336 tkr.
Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lasarettet 11 i Karlshamns Kommun.
På fastigheten finns 3 byggnader med 86 lägenheter, uppförda 1963.
Fastigheternas adress är Ställverksvägen 3-23 (ojämna nummer) i Karlshamn.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Gallagher.

Bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Dokument-ID 092221155575624637 60 Signerat FK, AO, MS, AN, CR, OJ, IO, AH

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	20
2 rum och kök	28
3 rum och kök	32
4 rum och kök	6

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	59
Antal elbilsplatser	6

Total tomtarea	11 879 m²
Total bostadsarea	5 788 m²
Total lokalarea	96 m²

Årets taxeringsvärde	56 200 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	56 200 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i IF Sydost. 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

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Karlshamn Energi AB	Fjärrvärme, fastighetsel, vatten och bredband
Kabel TV	Telia
Källsortering	Johnssonbolagen
Sophantering	VMAB
Spolarna	Avlopp
Informetric	Elavläsning
MG Maskin AB	Snöröjning
Circom	Driftsavtal data
Quality Transfer Fluid AB, QTF	Luftning av värmesystemet
Charge Node Europé AB	Laddtjänst

Dokument-ID 092221155575624637 60 Signerat FK, AO, MS, AN, CR, OJ, IO, AH

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 78 tkr och planerat underhåll för 276 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.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte	2001
Fönsterbyte	2004
Entrédörrar	2007
Fjärrvärmeväxlar	2009
Elsanering	2009
Lägenhetsdörrar	2010
Balkonger, inglasade	2013
Fiberinstallation av Karlshamns Energi	2015
Solceller	2015
Belysning utomhus och trapphus	2017
Avloppsspolning	2017
Ny uteplats på innergården	2017
Avgasning av radiatorvatten	2017
Dagvatten, dränering, plattsättning	2018-2019
Asfaltering, målning p-platser	2019
Nya stuprör	2019
Relining, bottenavloppen	2021

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Föreningslokalen	109 174
Spolarna, Carlshamns Rörteam	56 271
Belysning eken	16 032
Målning mopedgaraget	28 100
Dörrautomatik	44 956
Boulebanan och beskärningsarbete	16 222
Cykelparkeringen, inoljning	5 000

Dokument-ID 092221155575624637 60 Signerat FK, AO, MS, AN, CR, OJ, IO, AH

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Fredrik Kohlberg	Ordförande	2027
Annica Olsson	Sekreterare	2026
Mats Sturesson	Vice ordförande	2027
Agneta Nilsson	Ledamot	2026
Christian Ringsö	Ledamot	2026
Johan Olsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anneli Andersson Glaas	Suppleant	2026
Gullvi Malmberg	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor
Inger Olsson	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter
Christel Svensson

Valberedning
Bodil Viktorsson
Thomas Stridfeldt, sammankallande

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 119 personer.
Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer.
Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 116 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 742 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 12 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

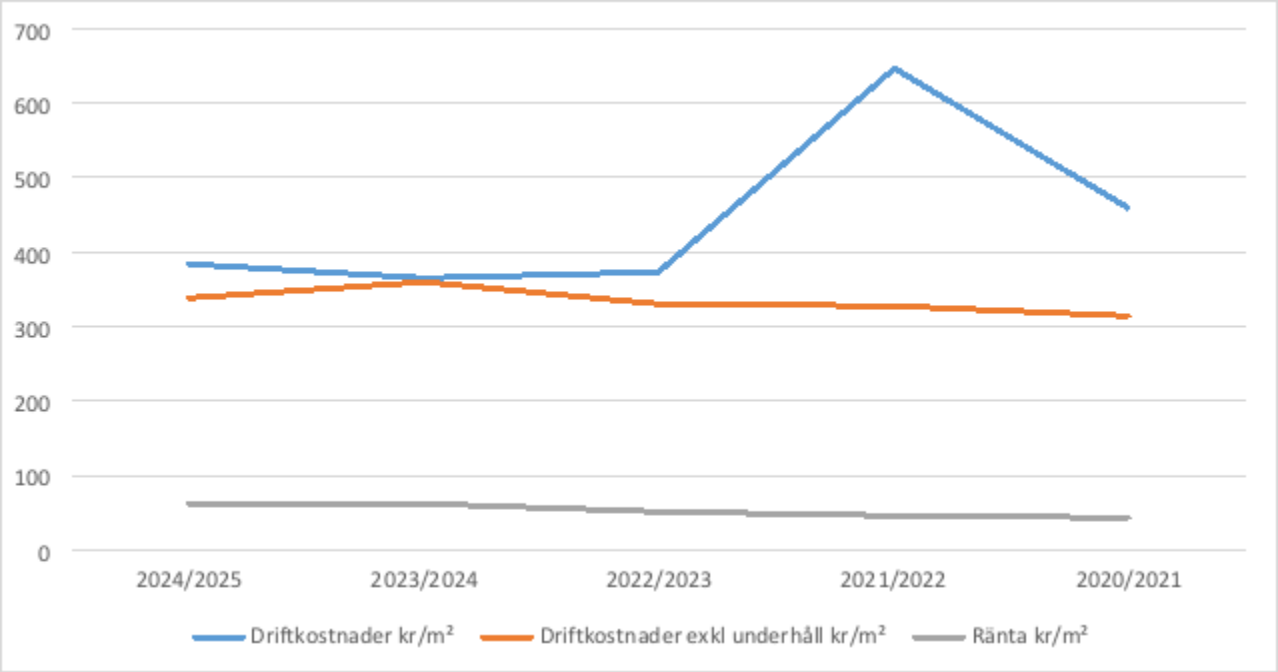
Dokument-ID 092221155575624637 60 Signerat FK, AO, MS, AN, CR, OJ, IO, AH

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	5 071	4 894	4 664	4 508	4 352
Resultat efter finansiella poster*	663	808	904	−1 040	−114
Resultat exkl avskrivningar	1 336	1 473	1 564	−380	559
Balansomslutning	23 207	22 874	23 315	23 144	22 381
Årets kassaflöde	860	360	459	1 410	742
Soliditet %*	22	19	15	12	17
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	96	90	95	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	842	813	776	749	729
Driftkostnader kr/kvm	408	365	372	646	458
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	361	359	329	327	313
Energikostnad kr/kvm*	219	215	192	184	166
Underhållsfond kr/kvm	374	374	236	109	258
Sparande kr/kvm*	274	257	309	255	240
Skuldsättning kr/kvm*	2 939	3 030	3 207	3 384	2 965
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 988	3 081	3 260	3 440	3 014
Räntekänslighet %*	3,5	3,8	4,2	4,6	4,1

* obligatoriska nyckeltal



Dokument-ID 092221155575624637 60 Signerat FK, AO, MS, AN, CR, OJ, IO, AH

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.

Dokument-ID 092221155575624637 60 Signerat FK, AO, MS, AN, CR, OJ, IO, AH

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	**Uppskrivningsfond**	**Underhållsfond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**
Belopp vid årets början	401 120	2 000 000	2 199 320	−1 017 346	808 108
Disposition enl. årsstämmobeslut				808 108	−808 108
Reservering underhållsfond			850 000	−850 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			−275 755	275 755	
Årets resultat					662 976
Vid årets slut	**401 120**	**2 000 000**	**2 773 565**	**−783 483**	**662 976**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−209 239
Årets resultat	662 976
Årets fondreservering enligt stadgarna	−850 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	275 755
Summa	**−120 508**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 120 508**

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

Dokument-ID 092221155575624637 60 Signerat FK, AO, MS, AN, CR, OJ, IO, AH

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 070 628	4 893 585
Övriga rörelseintäkter	Not 3	780	740
Summa rörelseintäkter		**5 071 408**	**4 894 325**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−2 399 229	−2 149 008
Övriga externa kostnader	Not 5	−863 760	−856 161
Personalkostnader	Not 6	−105 096	−107 570
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		−673 145	−665 371
Summa rörelsekostnader		**−4 041 230**	**−3 778 109**
Rörelseresultat		**1 030 178**	**1 116 215**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		54 343	45 297
Räntekostnader och liknande resultatposter		−421 545	−353 405
Summa finansiella poster		**−367 202**	**−308 108**
Resultat efter finansiella poster		**662 976**	**808 108**
Årets resultat		**662 976**	**808 108**

Dokument-ID 092221155557562463760 Signerat FK, AO, MS, AN, CR, OJ, IO, AH

Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	17 472 982	18 101 420
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	330 076	374 783
Summa materiella anläggningstillgångar		**17 803 057**	**18 476 203**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar Riksbyggens Intresseförening		129 000	129 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**129 000**	**129 000**
Summa anläggningstillgångar		**17 932 057**	**18 605 203**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		17 385	0
Övriga fordringar		30 267	80 220
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	315 786	137 489
Summa kortfristiga fordringar		**363 438**	**217 709**
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 911 563	4 051 138
Summa kassa och bank		**4 911 563**	**4 051 138**
Summa omsättningstillgångar		**5 275 001**	**4 268 847**
Summa tillgångar		**23 207 058**	**22 874 050**

Dokument-ID 092221155557562463760 Signerat FK, AO, MS, AN, CR, OJ, IO, AH

Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		401 120	401 120
Uppskrivningsfond		2 000 000	2 000 000
Fond för yttre underhåll		2 773 565	2 199 320
Summa bundet eget kapital		**5 174 685**	**4 600 440**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−783 484	−1 017 346
Årets resultat		662 976	808 108
Summa fritt eget kapital		**−120 508**	**−209 239**
Summa eget kapital		**5 054 177**	**4 391 201**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	10 670 503	13 381 863
Summa långfristiga skulder		**10 670 503**	**13 381 863**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	529 000	529 000
Lån som ska ränteomskrivas	Not 10	6 092 186	3 919 826
Leverantörsskulder		289 668	79 906
Övriga skulder		35 781	59 225
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	535 742	513 029
Summa kortfristiga skulder		**7 482 378**	**5 100 986**
Summa eget kapital och skulder		**23 207 058**	**22 874 050**

Dokument-ID 092221155575624637 60 Signerat FK, AO, MS, AN, CR, OJ, IO, AH

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 030 178	1 116 215
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	673 145	665 371
Erhållen ränta	54 343	45 297
Erlagd ränta	−421 545	−353 405
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 336 121**	**1 473 478**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−145 729	135 339
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	209 032	−210 026
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 399 424**	**1 398 792**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−539 000	−1 039 000
Återbetalning av lån vid refinansiering	−3 919 826	−2 590 000
Upptagande av nya lån vid refinansiering	3 919 826	2 590 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−539 000**	**−1 039 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	860 425	359 792
Likvida medel vid årets början	4 051 138	3 691 347
Likvida medel vid årets slut	4 911 563	4 051 138
Kassa och Bank BR	4 911 563	4 051 138

Dokument-ID 092221155557562463760 Signerat FK, AO, MS, AN, CR, OJ, IO, AH

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
Miljöförbättringar	Linjär	20
Värmeväxlare	Linjär	20
Fläktar	Linjär	25
Stambyte	Linjär	50
Solceller	Linjär	50
Balkonginglasning	Linjär	50

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Dokument-ID 092221155557562463760 Signerat FK, AO, MS, AN, CR, OJ, IO, AH

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Årsavgifter, bostäder	4 295 420	4 170 344
Hyror, bostäder	0	−3 950
Hyror, lokaler	41 858	42 708
Hyror, p-platser	100 400	98 200
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	−1 020	−770
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−1 560	−840
Elavgifter	320 764	280 542
Balkonginglasning	256 360	254 040
Övriga ersättningar	40 970	40 448
Fakturerade kostnader	17 438	12 866
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−2	−3
Summa nettoomsättning	**5 070 628**	**4 893 585**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Övriga rörelseintäkter	780	740
Summa övriga rörelseintäkter	**780**	**740**

Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	−275 755	−37 492
Reparationer	−77 548	−108 746
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−139 704	−130 838
Försäkringspremier	−103 138	−90 194
TV och bredband, fiber	−288 674	−288 674
Återbäring från Riksbyggen	2 400	800
Systematiskt brandskyddsarbete	−5 125	−4 675
Serviceavtal	−25 647	−32 438
Obligatoriska besiktningar	−8 041	0
Infometric	−4 875	−3 846
Snö- och halkbekämpning	−13 463	−48 981
Statuskontroll	−2 675	−1 244
Förbrukningsinventarier	−67 671	−27 132
Vatten	−317 002	−290 186
Fastighetsel	−339 162	−317 515
Uppvärmning	−633 743	−657 962
Sophantering och återvinning	−97 607	−105 741
Förvaltningsarvode extra	−1 800	−4 144
Summa driftskostnader	**−2 399 229**	**−2 149 008**

Dokument-ID 092221155557562463760 Signerat FK, AO, MS, AN, CR, OJ, IO, AH

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode	−755 447	−726 407
IT-kostnader	−30 265	−38 247
Arvode, yrkesrevisorer	−17 875	−17 000
Övriga förvaltningskostnader	−7 620	−17 910
Inkassokostnad	−1 547	−326
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−26 453	−22 152
Möteskostnad stämma	−1 578	−8 746
Kontorsmateriel	−2 769	−2 241
Telefon	−5 741	−5 569
Medlems- och föreningsavgifter	−4 300	−3 870
Hemsidan	−4 499	−4 225
Bankkostnader	−3 623	−3 634
Övriga externa kostnader	−2 044	−5 834
Summa övriga externa kostnader	**−863 760**	**−856 161**

Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Styrelsearvoden	−53 000	−52 500
Sammanträdesarvoden	−18 600	−16 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−14 900	−17 400
Övriga kostnadsersättningar	−408	−3 500
Sociala kostnader	−18 188	−17 970
Summa personalkostnader	**−105 096**	**−107 570**

Dokument-ID 092221155557562463760 Signerat FK, AO, MS, AN, CR, OJ, IO, AH

Not 7 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader	3 804 990	3 804 990
Mark	2 130 677	2 130 677
Standardförbättringar	25 036 095	25 036 095
Markanläggningar	908 248	908 248
Markinventarier	53 271	53 271
	31 933 281	**31 933 281**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**31 933 281**	**31 933 281**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−3 804 990	−3 804 990
Standardförbättringar	−9 752 710	−9 171 815
Markanläggning	230 846	−185 434
Markinventarie	−43 315	−41 184
	−13 370 169	**−13 203 423**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning standardförbättringar	−580 895	−580 895
Årets avskrivning markanläggning	−45 412	−45 412
Årets avskrivning markinventarier	−2 131	−2 131
	−628 438	**−628 438**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−13 998 607**	**−13 831 861**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**17 472 981**	**18 101 420**
Varav		
Mark	2 130 677	2 130 677
Standardförbättringar	14 702 490	15 283 385
Markanläggning	631 989	677 402
Markinventarier	7 825	9 956
Taxeringsvärden		
Bostäder	56 200 000	56 200 000
Totalt taxeringsvärde	**56 200 000**	**56 200 000**
varav byggnader	*44 000 000*	*44 000 000*
varav mark	*12 200 000*	*12 200 000*

Dokument-ID 092221155557562463760 Signerat FK, AO, MS, AN, CR, OJ, IO, AH

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Installationer	513 702	313 802
	513 702	**313 802**
Årets anskaffningar		
Installationer	0	199 900
	0	**199 900**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**513 702**	**513 702**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	−138 919	−101 986
	−138 919	**−101 986**
Årets avskrivningar		
Installationer	−44 707	−36 933
	−44 707	**−36 933**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**330 076**	**374 783**
Varav		
Installationer	330 076	374 783

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna ränteintäkter	23 611	43 553
Förutbetalda försäkringspremier	35 653	31 833
Förutbetalt förvaltningsarvode	255 080	61 322
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 442	781
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**315 786**	**137 489**

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	17 291 689	17 830 689
Lån som ska ränteomskrivas nästa år	−6 092 186	−3 919 826
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−529 000	−529 000
Långfristig skuld vid årets slut	**10 670 503**	**13 381 863**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Dokument-ID 092221155575624637 60 Signerat FK, AO, MS, AN, CR, OJ, IO, AH

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,67%	2025-10-30	919 826,00	0,00	40 000,00	879 826,00
STADSHYPOTEK	4,15%	2025-12-01	1 450 000,00	0,00	100 000,00	1 350 000,00
STADSHYPOTEK	4,80%	2026-09-30	2 010 000,00	0,00	80 000,00	1 930 000,00
STADSHYPOTEK	1,28%	2026-09-30	4 667 953,00	0,00	134 000,00	4 533 953,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2027-09-01	1 959 300,00	0,00	60 000,00	1 899 300,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2027-09-01	2 921 250,00	0,00	85 000,00	2 836 250,00
STADSHYPOTEK	4,11%	2028-09-01	902 360,00	0,00	40 000,00	862 360,00
STADSHYPOTEK	3,56%	2028-09-01	3 000 000,00	0,00	0,00	3 000 000,00
Summa			**17 830 689,00**	**0,00**	**539 000,00**	**17 291 689,00**

*Senast kända räntesatser

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna räntekostnader	56 635	43 733
Upplupna elkostnader	21 003	10 804
Upplupna vattenavgifter	26 263	24 877
Upplupna värmekostnader	20 438	22 056
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 313	16 313
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	395 090	395 246
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**535 742**	**513 029**

Not Ställda säkerheter	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckningar	20 458 000	20 458 000

Dokument-ID 092221155557562463760 Signerat FK, AO, MS, AN, CR, OJ, IO, AH

Styrelsens underskrifter

Karlshamn den dag som framgår av min elektroniska signering

Fredrik Kohlberg	Annica Olsson
Mats Sturesson,	Agneta Nilsson,
Christian Ringsö,	Johan Olsson,

Karlskrona den dag som framgår av min elektroniska signering
Ernst & Young AB

Anders Håkansson Auktoriserad revisor	Inger Olsson Förtroendevald revisor

Dokument-ID 092221155557562463760 Signerat FK, AO, MS, AN, CR, OJ, IO, AH

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Karlshamnshus 9, org.nr 736200-1872

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Karlshamnshus 9 för år 2024-09-01 – 2025-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

De auktoriserade revisorernas ansvar

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

Vårt 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. 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. Risken 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.

Dokument-ID 09222115557562463760 Signerat FK, AO, MS, AN, CR, OJ, IO, AH

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Karlshamnshus 9 för år 2024-09-01 – 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Karlskrona den dag som framkommer av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Anders Håkansson
Auktoriserad revisor

Inger Olsson
Förtroendevald revisor

Dokument-ID 09222115557562463760 Signerat FK, AO, MS, AN, CR, OJ, IO, AH

Verifikat

Dokument-ID 09222115557562463760

Dokument

ÅR Karlshamn 9 2024-25
Huvuddokument
30 sidor
Startades 2025-11-17 10:59:40 CET (+0100) av Helen Petersson (HP)
Färdigställt 2025-11-21 17:10:21 CET (+0100)

Initierare

Helen Petersson (HP)
Riksbyggen
helen.petersson@riksbyggen.se

Signerare

Fredrik Kohlberg (FK)
f.kohlberg@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "FREDRIK KOHLBERG"
Signerade 2025-11-17 19:15:25 CET (+0100)

Annica Olsson (AO)
annica-olsson@hotmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNIKA MARIA OLSSON"
Signerade 2025-11-17 11:13:25 CET (+0100)

Mats Sturesson (MS)
mats@web4u.nu

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Mats Staffan Sturesson"
Signerade 2025-11-17 14:51:36 CET (+0100)

Agneta Nilsson (AN)
agneta.nilsson2@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "AGNETA NILSSON"
Signerade 2025-11-17 11:13:38 CET (+0100)

Verifikat

Dokument-ID 09222115557562463760

Christian Ringsö (CR)
christian.ringso@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CHRISTIAN RINGSÖ"
Signerade 2025-11-19 11:36:12 CET (+0100)

Olsson Johan (OJ)
johan.olsson@riksbyggen.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHAN OLSSON"
Signerade 2025-11-17 12:39:58 CET (+0100)

Inger Olsson (IO)
inger.olsson.aryd@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KERSTIN INGER OLSSON"
Signerade 2025-11-20 12:49:09 CET (+0100)

Anders Håkansson (AH)
Personnummer 197005163311
anders.hakansson@se.ey.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDERS HÅKANSSON"
Signerade 2025-11-21 17:10:21 CET (+0100)

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

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.

Dokument-ID 09222115557562463760 Signerat FK, AO, MS, AN, CR, OJ, IO, AH

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.
Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder
Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.
Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.
Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

RB BRF Karlshamnshus 9

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Karlshamnshus 9 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.



FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

Riksbyggen
Rum för hela livet

Dokument-ID 09222115557562463760 Signerat FK, AO, MS, AN, CR, OJ, IO, AH