

Årsredovisning

2024-09-01 – 2025-08-31

RB BRF Karlskronahus 2
Org nr: 7350002775



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Karlskronahus 2
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 1943-04-12. Nuvarande stadgar registrerades 2024-11-25.

Föreningen har sitt säte i Karlskrona kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år. Räntekostnaderna har minskat men driftkostnaderna har ökat.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 292% till 135%.

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 827 % till 743%.

I resultatet ingår avskrivningar med 89 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 305 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 000kr
Föregående års taxeringsvärde	9 510 000kr



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 3 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Underhållsplan:

Avsättning enligt budget för verksamhetsåret 2024-2025 har skett med 409 000 kr (528 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
Fönster, balkonger	2023
Målning tak	2023

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	2027
Philip Norlin	Sekreterare 1	2026
Elin Reiz	Vice ordförande	2026
Johanna Wiktorsson	Ledamot Riksbyggen	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Albin Sellin	Suppleant	2026
Ruben Ahnoff	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ekonomitjänst B.Danielson AB	Av föreningen vald revisor	
Jonas Olsson	Förtroendevald revisor	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 27 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 25 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-09-01 då den höjdes med 7,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5 % från och med 2025-09-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 1 239 kr/m²/år.

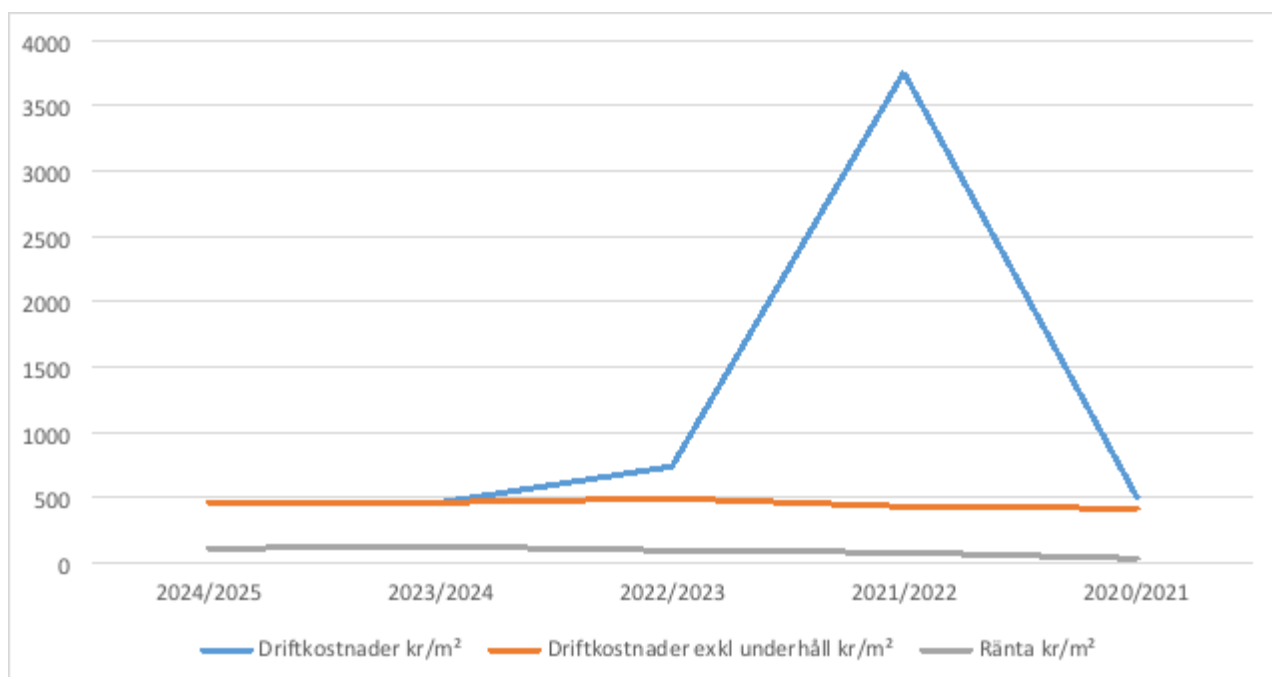
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning	971	879	846	841	807
Resultat efter finansiella poster	215	107	-94	-2 453	-25
Resultat exkl avskrivningar	305	214	10	-2 373	54
Balansomslutning	4 351	4 124	4 097	4 219	4 068
Årets kassaflöde	272	122	-248	-714	36
Soliditet %	-10	-15	-18	-15	44
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	99	100	98	99	99
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 238	1 133	1 088	1 082	1 033
Driftkostnader kr/kvm	457	451	727	3 754	483
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	457	451	491	421	414
Energikostnad kr/kvm	328	303	273	287	245
Underhållsfond kr/kvm	758	230	0	0	1 874
Reservering till underhållsfond kr/kvm	528	230	230	225	191
Sparande kr/kvm	394	276	249	266	139
Ränta kr/kvm	110	117	96	69	34
Skuldsättning kr/kvm	5 923	5 989	6 055	6 120	2 698
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	5 923	5 989	6 055	6 120	2 698
Räntekänslighet %	4,8	5,3	5,6	5,7	2,6



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	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	17 094	178 000	−955 686	106 631
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			106 631	−106 631
Reservering underhållsfond		409 000	−409 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0			
Överföring från uppskrivningsfonden			0	
Årets resultat				215 318
Vid årets slut	17 094	587 000	−1 258 055	215 318

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−849 055
Årets resultat	215 318
Årets fondreservering enligt stadgarna	−409 000
Summa	−1 042 736

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 042 736**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	971 201	879 011
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	120
Summa rörelseintäkter		971 201	879 131
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	–353 804	–349 341
Övriga externa kostnader	Not 5	–226 913	–242 517
Personalkostnader	Not 6	–27 814	–15 772
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		–89 352	–107 177
Summa rörelsekostnader		–697 882	–714 807
Rörelseresultat		273 319	164 323
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27 645	33 028
Räntekostnader och liknande resultatposter		–85 645	–90 720
Summa finansiella poster		–58 000	–57 692
Resultat efter finansiella poster		215 318	106 631
Årets resultat		215 318	106 631



Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	2 532 393	2 621 745
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 532 393	2 621 745
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		27 000	27 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		27 000	27 000
Summa anläggningstillgångar		2 559 393	2 648 745
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 9	594	315
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	87 650	43 272
Summa kortfristiga fordringar		88 244	43 587
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 703 267	1 431 467
Summa kassa och bank		1 703 267	1 431 467
Summa omsättningstillgångar		1 791 511	1 475 054
Summa tillgångar		4 350 904	4 123 799



Balansräkning

Belopp i kr	2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	17 094	17 094
Reservfond	15 185	15 185
Fond för yttre underhåll	587 000	178 000
Summa bundet eget kapital	619 279	210 279
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-1 258 055	-955 686
Årets resultat	215 318	106 631
Summa fritt eget kapital	-1 042 736	-849 055
Summa eget kapital	-423 457	-638 775
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	3 442 625
Summa långfristiga skulder	3 442 625	4 584 261
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	1 141 636
Leverantörsskulder		54 023
Skatteskulder		0
Övriga skulder	Not 12	12 625
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	123 452
Summa kortfristiga skulder	1 331 736	178 313
Summa eget kapital och skulder	4 350 904	4 123 799



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	273 319	164 323
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	89 351	107 176
	362 670	271 499
Erhållen ränta	27 645	33 028
Erlagd ränta	-85 645	-90 720
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	304 670	213 807
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-44 657	-12 037
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	62 787	-28 655
Kassaflöde från den löpande verksamheten	322 800	173 115
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-51 000	-51 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-51 000	-51 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	271 800	122 115
Likvida medel vid årets början	1 431 467	1 309 351
Likvida medel vid årets slut	1 703 267	1 431 467
Kassa och Bank BR	1 703 267	1 431 467



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	30
Bredband	Linjär	10
ROT-åtgärder	Linjär	35
Fjärrvärmeinst. m.m.	Linjär	25
Stambyte/badrensrenovering	Linjär	50
Säkerhetsdörrar	Linjär	50

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Årsavgifter, bostäder	958 824	877 776
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-786	-786
Övriga ersättningar	13 164	2 023
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-3
Summa nettoomsättning	971 201	879 011

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Övriga rörelseintäkter	0	120
Summa övriga rörelseintäkter	0	120

Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Reparationer	-3 288	-7 773
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-28 530	-28 530
Försäkringspremier	-13 792	-12 060
Kabel- och digital-TV	-10 502	-10 187
Återbäring från Riksbyggen	700	200
Snö- och halkbekämpning	-18 130	-22 909
Förbrukningsinventarier	-325	-555
Vatten	-59 570	-55 048
Fastighetsel	-27 608	-23 982
Uppvärmning	-166 532	-155 452
Sophantering och återvinning	-18 651	-25 694
Förvaltningsarvode drift	-7 575	-7 350
Summa driftskostnader	-353 804	-349 341

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode administration	-196 046	-188 456
IT-kostnader	-2 461	-1 790
Arvode, yrkesrevisorer	-17 500	-13 125
Övriga förvaltningskostnader	-3 300	-34 569
Kreditupplysningar	-915	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 476	0
Kontorsmateriel	0	-1 463
Medlems- och föreningsavgifter	-900	-810
Bankkostnader	-2 315	-2 305
Summa övriga externa kostnader	-226 913	-242 517



Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Sammanträdesarvoden	-20 000	-11 250
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 000	-750
Sociala kostnader	-6 814	-3 772
Summa personalkostnader	-27 814	-15 772

Not 7 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader	491 162	491 162
Mark	18 646	18 646
Anslutningsavgifter	15 000	15 000
Tillkommande utgifter	4 384 964	4 384 964
	4 909 772	4 909 772
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	4 909 772	4 909 772

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-279 225	-271 917
Anslutningsavgifter	-15 000	-15 000
Tillkommande utgifter	-1 993 802	-1 893 934
	-2 288 027	-2 180 851

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-7 308	-7 308
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-82 043	-99 868
	-89 351	-107 176

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-2 377 378	-2 288 027
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	204 629	211 937
Mark	18 646	18 646
Tillkommande utgifter	2 309 118	2 391 162

Taxeringsvärden

Bostäder	9 510 000	9 510 000
Totalt taxeringsvärde	9 510 000	9 510 000
<i>varav byggnader</i>	<i>6 800 000</i>	<i>6 800 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>2 710 000</i>	<i>2 710 000</i>



Not 9 Övriga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Skattefordringar	235	0
Skattekonto	359	315
Summa övriga fordringar	594	315

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna ränteintäkter	15 781	22 249
Förutbetalda försäkringspremier	4 768	4 257
Förutbetalt förvaltningsarvode	66 222	15 901
Förutbetald kabel-tv-avgift	880	866
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	87 650	43 272

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	4 584 261	4 635 261
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-51 000	-51 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 090 636	-326 136
Långfristig skuld vid årets slut	3 442 625	4 584 261

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,55%	2025-12-03	336 136,00	0,00	10 000,00	326 136,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2026-09-30	2 700 000,00	0,00	0,00	2 700 000,00
STADSHYPOTEK	2,87%	2027-09-01	785 500,00	0,00	21 000,00	764 500,00
STADSHYPOTEK	4,17%	2027-12-30	813 625,00	0,00	20 000,00	793 625,00
Summa			4 635 261,00	0,00	51 000,00	4 584 261,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 51 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi två lån om 1 090 636 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 12 Övriga skulder

	2025-08-31	2024-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	11 326	23 169
Skuld sociala avgifter och skatter	459	7 368
Avräkning hyror och avgifter	840	840
Summa övriga skulder	12 625	31 376



Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna sociala avgifter	6 500	0
Upplupna räntekostnader	9 495	10 661
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 519	0
Upplupna elkostnader	2 309	1 744
Upplupna värmekostnader	2 747	2 168
Upplupna styrelsearvoden	20 000	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	224
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	80 882	71 534
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	123 452	86 330

Not Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckning	4 794 000	4 794 000

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning inträffat.



Styrelsens underskrifter

Karlskrona den dag som framgår av min elektroniska signering

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Henrik Oskarsson

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Philip Norlin

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Elin Reiz

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Johanna Wiktorsson

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Johanna Wiktorsson

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

Berit Danielsson
Ekonomitjänst B.Danielson AB
Av föreningen vald revisor

Jonas Olsson
Förtroendevald revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Karlskronahus 2 med organisationsnummer 735000-2775

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN:

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Karlskronahus 2 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 Karlskronahus 2 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 revisionssed 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 ersättningsskyldig 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

Verification

Document ID 09222115557563481237

Document

Årsredovisning RB BRF Karlskronahus 2 2024-2025

Main document

27 pages

Initiated on 2025-11-27 15:24:50 CET (+0100) by Johanna Wiktorsson (JW1)

Finalised on 2025-12-09 16:47:11 CET (+0100)

Initiator

Johanna Wiktorsson (JW1)

Riksbyggen

johanna.x.wiktorsson@riksbyggen.se

Signatories

Henrik Oskarsson (HO)

hoscarsson@bredband2.com



The name returned by Swedish BankID was "JAN HENRIK OSKARSSON"

Signed 2025-11-27 17:37:27 CET (+0100)

Elin Reiz (ER)

elinreiz81@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Elin Elisabeth Reiz"

Signed 2025-11-27 16:04:14 CET (+0100)

Philip Norlin (PN)

phille.norlin@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "PHILIP NORLIN"

Signed 2025-11-30 13:27:11 CET (+0100)

Johanna Wiktorsson (JW2)

johanna.x.wiktorsson@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "JOHANNA WIKTORSSON"

Signed 2025-11-27 15:25:40 CET (+0100)



Verification

Document ID 09222115557563481237

Jonas Olsson (JO)
jonas.r.olsson@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Jonas Olsson"
Signed 2025-12-09 05:46:29 CET (+0100)

Berit Danielson (BD)
berit.danielson@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "BERIT DANIELSSON"
Signed 2025-12-09 16:47:11 CET (+0100)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en 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 skuldtynad 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 Karlskronahus 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF 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

