

Årsredovisning

RB BRF Karlskronahus
9
Org nr: 7350002858

2024-09-01 – 2025-08-31



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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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

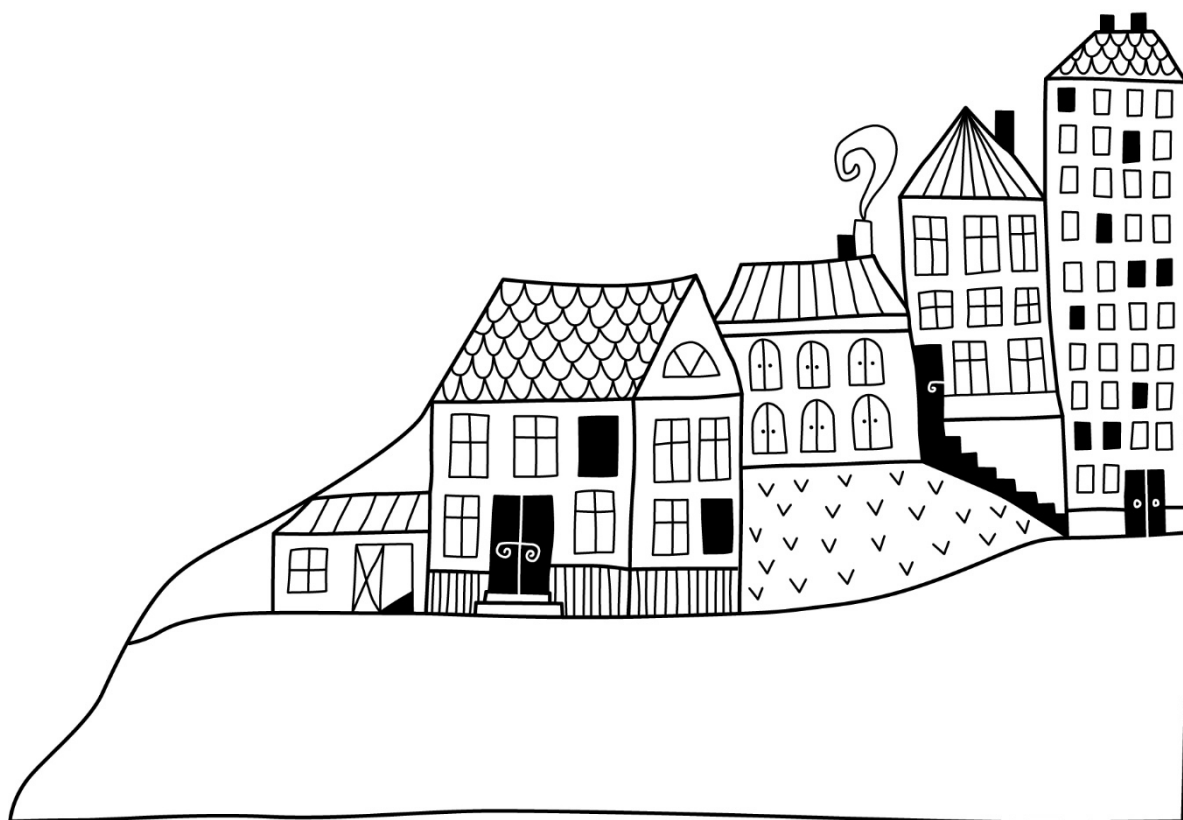
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Nyckeltal

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Karlskronahus 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 1964-08-31.

Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1996-01-16

Nuvarande stadgar registrerades 2018-04-17.

Föreningen har sitt säte i Karlskrona kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år där den största orsaken är högre räntekostnader kopplade till nyupptagna lån under året. Föreningens avskrivningar har ökat till följd av att man nu bokförs i ett K3-regelvrk.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år. Det är framförallt kostnader för uppvärmning och el som sjunkit jämfört med förra året.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 9% till 11%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 15 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 71% till 218%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 788 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 286 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Hästen 1-3 i Karlskrona Kommun.

På fastigheterna finns 9 byggnader med 118 lägenheter samt 21 lokaler.

Byggnaderna är uppförda 1967-68.

Fastigheternas adress är Rosenholmsvägen 5-21 A-C i Karlskrona.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning	
Standard	Antal
2 r.o.k	59
3 r.o.k	59
Summa	118

Dessutom tillkommer	
Användning	Antal
Lokaler	21
Garage	12
P-platser	123

Total tomtarea	27 278 m ²
Total bostadsarea	8 762 m ²
Total lokalarea	272 m ²

Årets taxeringsvärde	76 926 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	76 926 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,87 % av föreningens nettoomsättning.

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.

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 157 tkr och planerat underhåll för 175 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan:

Föreningen har upprättat en underhållsplan för de kommande 30-åren.

Beräknad årlig snittkostnad för periodiskt underhåll är 461 tkr enligt underhållsplanen. Avsättningen till underhållsfonden är rekommenderad till 65 tkr.

Tidigare utfört underhåll		
Beskrivning	År	Kommentar
Hissar	2017	
Byte hiss	2021-2022	
Huskropp utvändigt	2021-2022	
Montering portar	2022-2023	

Årets utförda underhåll (i kr)	
Beskrivning	Belopp
Markytor	174 629



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Cecilia Glimarp	Ordförande	2026
Yngve Klaesson	Ledamot	2027
Anna-Lena Wester	Sekreterare	2026
Robin Lindgren	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carina Lennartsson	Suppleant	
Claes Svensson	Suppleant	
Gunnar Nilsson	Suppleant	
Maria Westberg	Suppleant	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young Ab	Auktoriserad revisor	
Ewa Jacobson	Förtroendevald revisor	
Peter Törnström	Förtroendevald revisor	

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Arne Karlsson	
Ingmar Svensson	
Kjell Andersson	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 148 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 148 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 september 2024 då avgifterna höjdes med 6%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning med 3% fr.om. 1 september 2025.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 1 124 kr/m²/år.

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

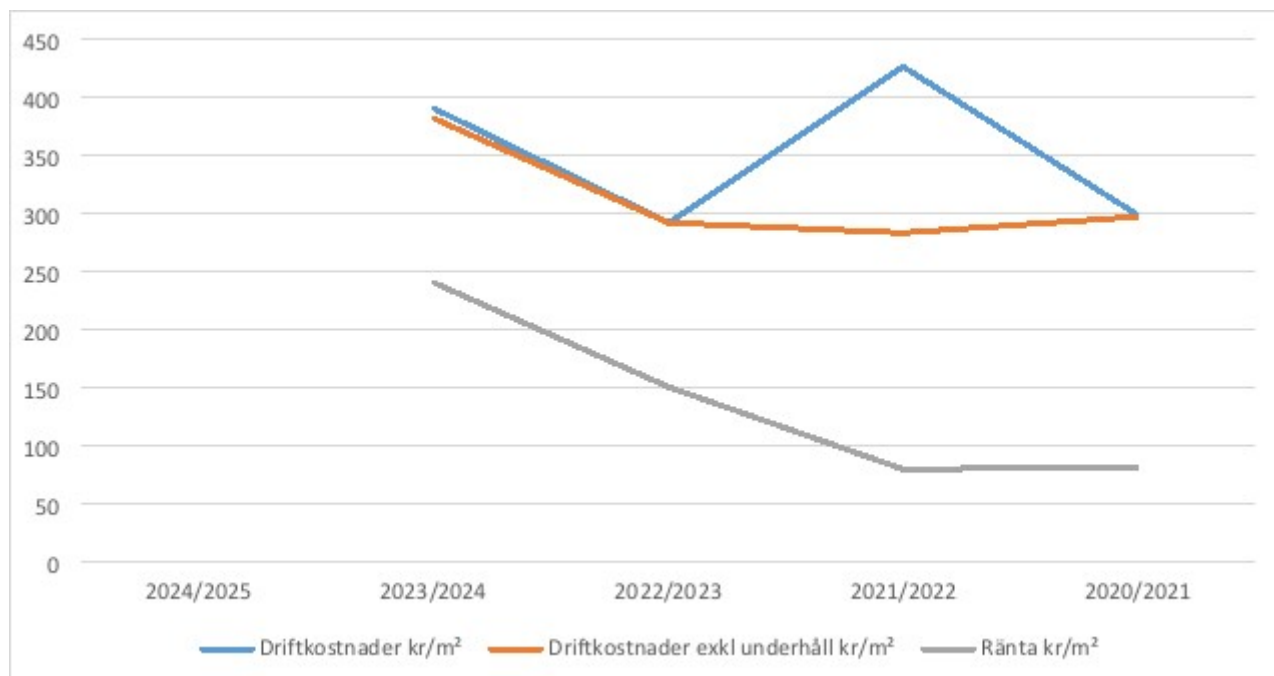
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	10 120	9 525	8 718	8 720	8 711
Resultat efter finansiella poster*	498	795	2 335	1 537	2 945
Resultat exkl avskrivningar	2 286	2 150	3 637	2 839	4 012
Balansomslutning	125 571	101 095	78 876	77 017	76 054
Årets kassaflöde	1 933	-14 344	3 015	2 235	-656
Soliditet %*	19	23	28	26	24
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	97	96	96	97	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 124	1 059	965	965	965
Driftkostnader kr/kvm	364	402	291	425	298
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	344	392	291	283	296
Energikostnad kr/kvm*	227	249	210	202	194
Underhållsfond kr/kvm	1 566	1 315	1 231	1 017	944
Reservering till underhållsfond kr/kvm	229	54	215	215	215
Sparande kr/kvm*	281	248	390	446	433
Skuldsättning kr/kvm*	11 439	8 034	5 937	6 006	6 070
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	11 094	8 283	6 314	6 387	6 455
Räntekänslighet %*	10,2	7,8	6,5	6,6	6,7

* 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	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 087 173	11 882 582	9 434 884	794 795
Disposition enl. årsstämmobeslut			794 795	-794 795
Reservering underhållsfond		2 009 000	-2 009 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-174 629	174 629	
Årets resultat				498 000
Vid årets slut	1 087 173	13 716 953	8 395 308	498 000

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	10 229 679
Årets resultat	498 000
Årets fondreservering enligt stadgarna	-65 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	174 629
Summa	10 837 308

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **10 837 308**

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	10 120 035	9 544 007
Övriga rörelseintäkter		1 980	93 871
Summa		10 122 015	9 637 878
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-3 191 290	-3 632 126
Övriga externa kostnader	Not 4	-1 273 615	-1 739 474
Personalkostnader	Not 5	-131 838	-108 091
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 787 538	-1 301 824
Summa rörelsekostnader		-6 384 282	-6 781 516
Rörelseresultat		3 737 733	2 856 362
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 826	175 855
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 261 559	-2 237 422
Summa finansiella poster		-3 239 733	-2 061 567
Resultat efter finansiella poster		498 000	794 795
Årets resultat		498 000	794 795



Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	52 769 699	54 321 926
Inventarier, verktyg och installationer	Not 7	3 764 988	4 000 300
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		62 362 814	38 000 000
Summa materiella anläggningstillgångar		118 897 501	96 322 225
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		118 000	118 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav		59 000	59 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		177 000	177 000
Summa anläggningstillgångar		119 074 501	96 499 225
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		38 272	0
Övriga fordringar		5 242	12 255
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	130 768	195 295
Summa kortfristiga fordringar		174 282	207 550
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 322 600	4 389 379
Summa kassa och bank		6 322 600	4 389 379
Summa omsättningstillgångar		6 496 881	4 596 116
Summa tillgångar		125 571 382	101 096 154



Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 087 173	1 087 173
Fond för yttre underhåll		11 772 953	11 882 582
Summa bundet eget kapital		14 804 126	12 969 755
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		10 339 308	9 434 884
Årets resultat		498 000	794 795
Summa fritt eget kapital		8 893 308	10 229 679
Summa eget kapital		23 697 434	23 199 435
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 9	41 867 482	26 280 271
Summa långfristiga skulder		41 867 482	26 280 271
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 9	1 633 008	1 116 508
Ränteomskrivningar	Not 9	57 019 856	45 180 575
Leverantörsskulder		41 176	4 060 648
Skatteskulder		3 416	0
Övriga skulder		18 094	18 825
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10	1 290 916	1 239 892
Summa kortfristiga skulder		60 006 466	51 616 448
Summa eget kapital och skulder		125 571 382	101 096 154



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	3 737 733	2 856 362
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 787 538	1 301 824
	5 525 271	4 158 186
Erhållen ränta	21 826	175 855
Erlagd ränta	-3 261 559	-2 237 422
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 285 538	2 096 619
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	33 268	134 847
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-3 965 763	4 164 020
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 646 957	6 395 486
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i pågående byggnation	-24 362 814	-38 000 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-24 362 814	-38 000 000
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 382 008	-739 008
Upptagna lån	29 325 000	18 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	27 942 992	17 260 992
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 933 221	-14 343 521
Likvida medel vid årets början	4 389 379	18 732 900
Likvida medel vid årets slut	6 322 600	4 389 379
Kassa och Bank BR	6 322 600	4 389 379

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader invändiga dörrar	Linjär	32
Byggnad elinstallationer	Linjär	41
Byggnad entrepartier	Linjär	13
Byggnad fasad	Linjär	15
Byggnad fönster	Linjär	27
Byggnad hiss	Linjär	36
Byggnad stomme	Linjär	94
Byggnad tak	Linjär	15
Byggnad vatten & avlopp	Linjär	63
Byggnad ventilation	Linjär	15
Byggnad värmesystem	Linjär	45
Byggnad bostadslånepost	Linjär	10
Byggnad ventilationsanläggning	Linjär	20
Inventarier & verktyg	Linjär	5

Markvärdet 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	9 847 332	9 277 542
Hyror, lokaler	88 428	85 820
Hyror, garage	63 312	57 624
Hyror, p-platser	178 048	177 408
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-36 184	-30 192
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-313
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-31 944	-44 220
Vattenavgifter	0	1 320
Övriga avgifter	0	480
Övriga ersättningar	11 053	18 553
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-10	-15
Summa nettoomsättning	10 120 035	9 544 007

Not 3 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	-174 629	-90 061
Reparationer	-157 321	-485 873
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-209 182	-198 400
Försäkringspremier	-124 876	-141 321
Kabel- och digital-TV	-99 030	-80 536
Pcb/Radonsanering	0	-36 833
Återbäring från Riksbyggen	3 900	1 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 388	-8 490
Serviceavtal	-131 083	-66 457
Obligatoriska besiktningar	-138 625	-10 694
Snö- och halkbekämpning	-48 697	-82 650
Förbrukningsinventarier	-5 097	-20 674
Vatten	-522 676	-609 983
Fastighetsel	-223 337	-236 170
Uppvärmning	-1 241 763	-1 406 795
Sophantering och återvinning	-109 606	-149 130
Förvaltningsarvode drift	-5 881	-9 359
Summa driftskostnader	-3 191 290	-3 632 126



Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode administration	-1 204 121	-1 157 500
Arvode, yrkesrevisorer	-20 875	-18 375
Övriga förvaltningskostnader	-10 155	-5 045
Kreditupplysningar	-2 541	-363
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 803	-17 163
Representation	-12 637	-42 569
Kontorsmateriel	0	-13 275
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-1 000
Medlems- och föreningsavgifter	-5 900	-5 310
Bankkostnader	-6 583	-478 874
Summa övriga externa kostnader	-1 273 615	-1 739 474

Not 5 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Lön till kollektivanställda	0	-3 360
Styrelsearvoden	-89 950	-86 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-800
Övriga kostnadsersättningar	0	-700
Pensionskostnader	0	-143
Sociala kostnader	-41 888	-17 088
Summa personalkostnader	-131 838	-108 091



Not 6 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader	80 492 938	8 161 570
Mark	276 640	276 640
Standardförbättringar	0	68 817 149
Fjärrvärmeinst inkl byte stamventiler	0	3 514 219
	80 769 578	80 769 578
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	80 769 578	80 769 578
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-26 447 652	-5 410 218
Fjärrvärmeinst inkl byte stamventiler	0	-1 575 194
Standardförbättringar	0	-19 532 535
	-26 447 652	-26 517 947
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 552 227	-154 980
Årets avskrivning fjärrvärmeinst inkl byte stamventiler	0	-141 039
Årets avskrivning standardförbättringar	0	-770 493
	-1 552 227	-1 066 512
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-27 999 879	-27 584 459
Restvärde enligt plan vid årets slut	52 769 699	70 503 796
Varav		
Byggnader	52 493 059	2 157 985
Mark	276 640	276 640
Fjärrvärmeinst inkl byte stamventiler	0	17 979 856
Standardförbättringar	0	50 089 315
Taxeringsvärden		
Bostäder	76 235 000	76 235 000
Lokaler	691 000	691 000
Totalt taxeringsvärde	76 926 000	76 926 000
<i>varav byggnader</i>	<i>61 647 000</i>	<i>61 647 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>15 279 000</i>	<i>15 279 000</i>

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Ventilationsanläggning	4 706 235	4 706 235
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	4 706 235	4 706 235
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Ventilationsanläggning	-705 936	-470 624
	-705 936	-470 624
Årets avskrivningar		
Ventilationsanläggning	-235 312	-235 312
	-235 312	-235 312
Akkumulerade avskrivningar		
Ventilationsanläggning	-941 248	-705 936
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-941 248	-705 936
Ventilationsanläggning	3 764 987	4 000 299

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna ränteintäkter	12 282	47 170
Förutbetalda försäkringspremier	11 049	6 424
Förutbetalt förvaltningsarvode	101 685	97 660
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 753	5 753
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	38 288
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	130 768	195 295



Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	100 225 546	72 577 354
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 633 008	-1 116 508
Ränteomskrivning	-57 019 856	-45 180 575
Långfristig skuld vid årets slut	41 867 482	26 280 271

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	3,14%	2025-03-30	0,00	4 500 000,00	45 000,00	4 455 000,00
SBAB	3,00%	2025-04-30	11 233 075,00	-11 233 075,00	0,00	0,00
SBAB	2,91%	2025-09-15	679 940,00	-294 800,00	385 140,00	0,00
SBAB	3,20%	2025-10-06	0,00	4 000 000,00	60 000,00	3 940 000,00
SBAB	3,00%	2025-10-15	4 000 000,00	0,00	80 000,00	3 920 000,00
SBAB	3,11%	2025-10-22	3 482 500,00	0,00	70 000,00	3 412 500,00
SBAB	2,94%	2025-11-05	0,00	3 275 000,00	32 750,00	3 242 250,00
SBAB	3,17%	2025-11-05	0,00	4 500 000,00	67 500,00	4 432 500,00
SBAB	2,97%	2025-12-05	0,00	3 000 000,00	45 000,00	2 955 000,00
SBAB	3,14%	2025-12-05	0,00	3 500 000,00	52 500,00	3 447 500,00
SBAB	3,11%	2025-12-11	3 482 500,00	0,00	70 000,00	3 412 500,00
SBAB	3,10%	2025-12-30	0,00	6 550 000,00	32 750,00	6 517 250,00
SBAB	0,97%	2026-01-12	5 747 172,00	0,00	214 860,00	5 532 312,00
SBAB	3,06%	2026-05-06	3 482 500,00	0,00	70 000,00	3 412 500,00
SBAB	3,14%	2026-06-05	3 500 000,00	0,00	70 000,00	3 430 000,00
STADSHYPOTEK	3,98%	2026-06-30	4 615 744,00	0,00	0,00	4 615 744,00
SBAB	3,98%	2026-09-10	7 832 745,00	0,00	0,00	7 832 745,00
SBAB	2,91%	2027-05-11	12 000 000,00	0,00	0,00	12 000 000,00
STADSHYPOTEK	2,86%	2027-06-30	4 000 000,00	0,00	0,00	4 000 000,00
STADSHYPOTEK	4,17%	2027-12-30	8 521 178,00	0,00	86 508,00	8 434 670,00
SBAB	3,15%	2028-01-14	0,00	11 233 075,00	0,00	11 233 075,00
Summa			72 577 354,00	29 030 200,00	1 382 008,00	100 225 546,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 633 008 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 1 633 008 kr årligen

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna sociala avgifter	25 547	8 000
Upplupna räntekostnader	321 862	296 538
Upplupna elkostnader	17 899	16 270
Upplupna värmekostnader	19 890	17 625
Upplupna styrelsearvoden	89 950	86 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	815 767	815 459
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 290 916	1 239 892

Not Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Företagsinteckning	104 590 000	104 590 000



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Cecilia Glimarp,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Yngve Klaesson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Anna-Lena Wester,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Robin Lindgren,

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ernst & Young AB

Karlskrona, den dag som framgår av vår digitala signatur

Anders Håkansson
Auktoriserad revisor

Ewa Jacobsson
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Karlskronahus 9, org.nr 735000-2858

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

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 BRF Karlskronahus 9 för år 2024-09-01 - 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för 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 trygghande 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

Ewa Jacobsson
Förtroendevald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557565641513

Dokument

ÅR Karlskronahus 9 24-25

Huvuddokument

31 sidor

Startades 2025-12-22 13:46:53 CET (+0100) av Robin Lindgren (RL1)

Färdigställt 2026-01-07 15:28:28 CET (+0100)

Signerare

Robin Lindgren (RL1)

Riksbyggen

robin.lindgren@riksbyggen.se

Signerade 2025-12-22 13:46:54 CET (+0100)

Robin Lindgren (RL2)

robin.lindgren@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ROBIN LINDGREN"

Signerade 2025-12-22 14:21:11 CET (+0100)

Anna-Lena Wester (AW)

al.wester71@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNA-LENA WESTER"

Signerade 2025-12-22 18:05:12 CET (+0100)

Yngve Klaesson (YK)

yngve_c@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Klas Yngve Roland Klaesson"

Signerade 2025-12-22 16:11:58 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557565641513

Cecilia Glimarp (CG)
cglimarp@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Maria Jeanette Cecilia Glimarp"
Signerade 2025-12-30 15:29:48 CET (+0100)

Ewa Jacobsson (EJ)
ewajaon@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EWA
ADELLA JACOBSON"
Signerade 2026-01-02 12:28:23 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS HÅKANSSON"
Signerade 2026-01-07 15:28:28 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.

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur 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 9

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för RB BRF
Karlskronahus 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

