

Årsredovisning

RB BRF
Karlshamnshus 1
Org nr: 7362001807

2025-01-01 – 2025-12-31



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

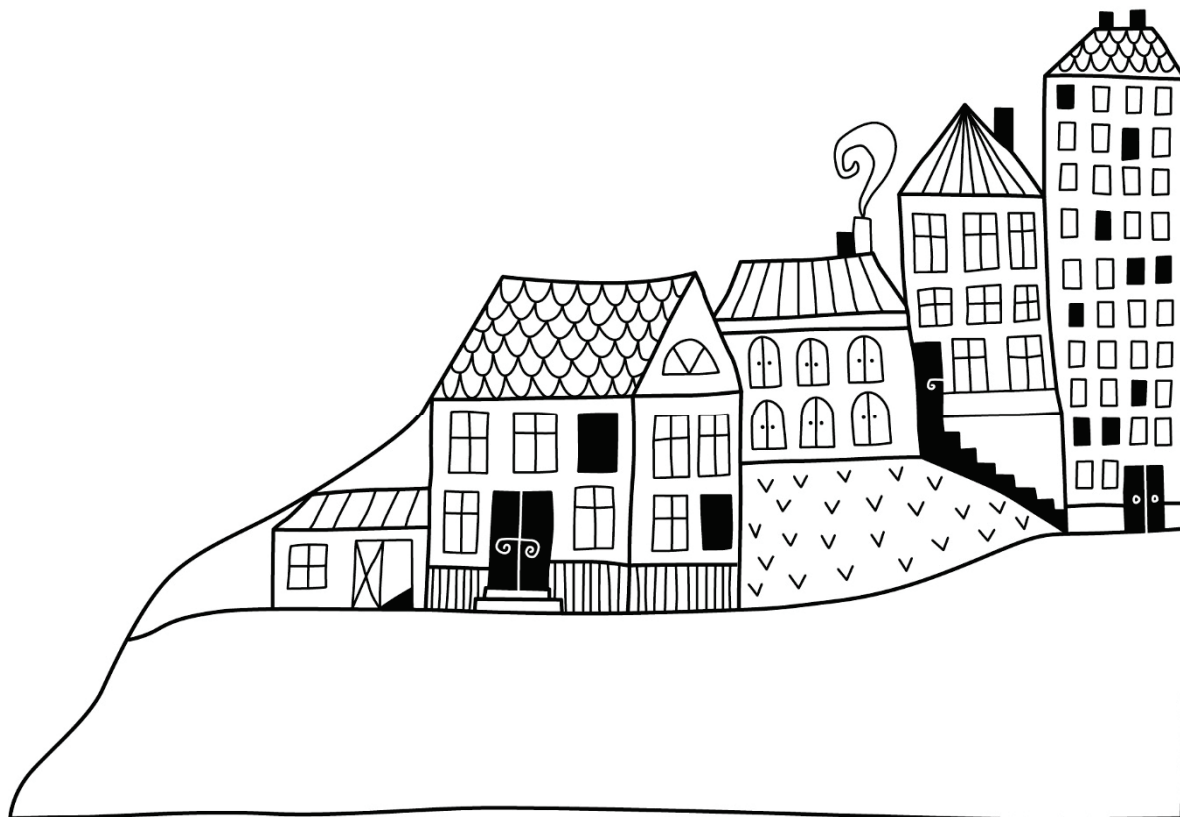
Innehållsförteckning

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

Bilagor

Nyckeltal

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Karlshamnshus 1
får härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

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.

Föreningen har sitt säte i Karlshamns Kommun.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1942-07-23.

Nuvarande stadgar registrerades 2018-12-11

Årets resultat är lägre än föregående år. Detta beror främst på högre kostnader för reparationer. Kostnader för el, värme och vatten har sjunkit jämfört med föregående år. Då styrelsen lagt om lån under verksamhetsåret till lägre räntor har dessa kostnader sjunkit.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 38% till 22%.

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 421% till 219%.

I resultatet ingår avskrivningar med 566 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 403 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Päronet 25 och 26 i Karlshamns kommun.

På fastigheterna finns 5 byggnader med 71 lägenheter uppförda 1943-50.

Fastigheternas adress är Kolonigatan 5-9 och Erik Dahlbergvägen 38-44 i Karlshamn kommun.

Föreningen är fullvärdesförsäkrade genom Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	10
2 rum och kök	57
3 rum och kök	4

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	12
Antal garage	6
Antal lokaler	9

Total tomtarea 2 345 m²

Total bostadsarea 3 439 m²

Årets taxeringsvärde 34 393 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 40 681 000 kr

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i XXX. 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 190 tkr och planerat underhåll för 168 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:

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.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll
Beskrivning

År

Lägenhetsdörrar (brandklass 30)	1987
Stambyte/EI/VVS/Fönster/Dörrar	1993
Nya tak	2006
Renovering av tvättstugor	2009
Nya värmeväxlare	2011
Nya låscylindrar/Bopärm	2012
Ny elarmatur utomhus/portkod	2015
Balkonger	2015
Bredband	2016
Bredband	2017
Jordfelsbrytare	2017
Ny tvättmaskin	2017
Balkonger	2017
Markytor	2017
Relining	2018
Ny tvättmaskin	2018
Ny tvättmaskin	2019
Relining	2019
Målning och plåtarbete balkonger	2020
Målning	2021
Byte av tvättmaskin	2022
Byte av plåttak på entrétag	2022
Kodlås miljörum	2023
Byte av plåttak på entrétag	2023
Energiförvaltningspaket	2024

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	31 188
Installationer	136 723



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Pia Nielsen Sebastian	Ordförande	2026
Garnegård	Ledamot	2026
Jens Brandt	Ledamot	2027
Conny Persson	Ledamot	2026
Mats Harrsjö	Ledamot	2027
Sofie Cederqvist	Ledamot	2027
Robin Lindgren	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna-Maria Månsson	Suppleant	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young Ab	Förtroendevald revisor	
Jonas Nilsson	Förtroendevald revisor	
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Vakant		
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Conny Persson		

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 81 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 81 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2024-08-01 då avgifterna höjdes med 6%.

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

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 1 041 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.

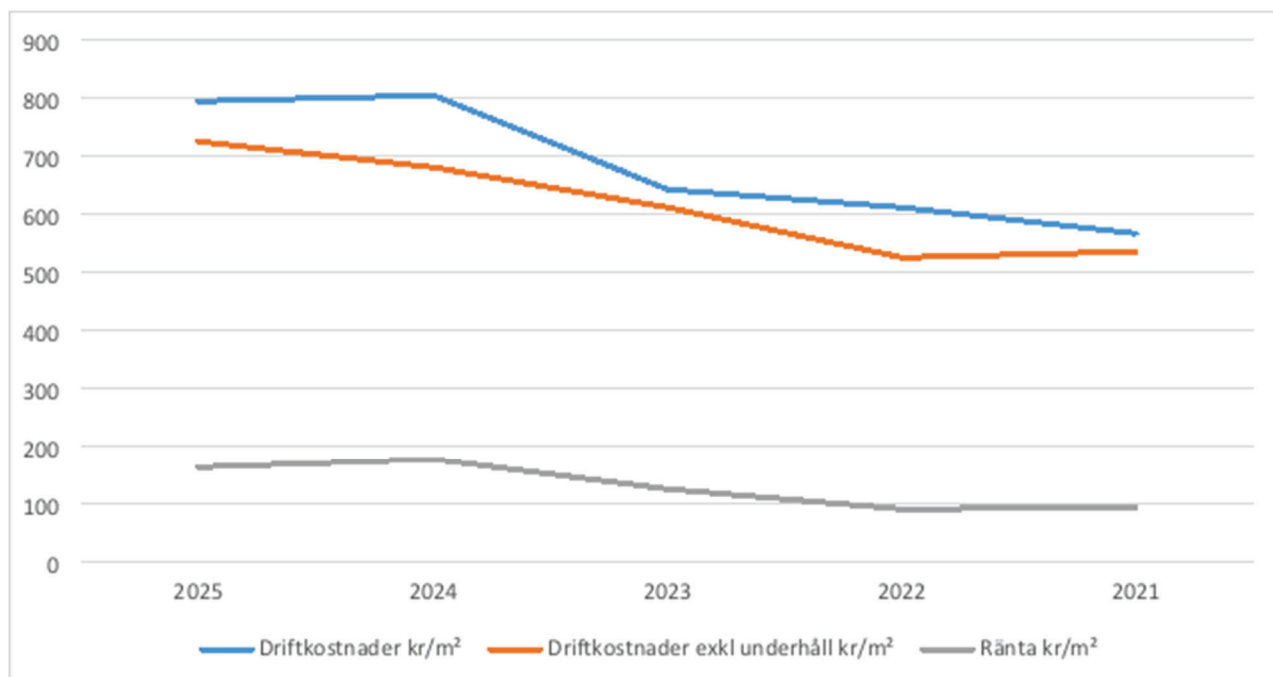
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	3 632	3 519	3 231	3 100	3 035
Rörelsens intäkter	3 633	3 522	3 267	3 101	3 036
Resultat efter finansiella poster*	-163	-155	238	265	358
Resultat exkl avskrivningar	403	277	670	696	789
Balansomslutning	18 628	18 740	19 132	19 215	19 430
Årets kassaflöde	-835	61	308	170	524
Soliditet %*	11	12	13	11	10
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	99	98	97	98	98
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 041	1 477	1 353	1 297	1 271
Driftkostnader kr/kvm	793	803	640	608	564
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	722	678	610	523	534
Energikostnad kr/kvm*	244	365	284	297	296
Underhållsfond kr/kvm	791	727	660	498	392
Reservering till underhållsfond kr/kvm	136	192	192	192	162
Sparande kr/kvm*	166	243	316	382	367
Ränta kr/kvm	162	177	122	90	93
Skuldsättning kr/kvm*	4 542	6 793	6 919	7 038	7 158
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 542	6 793	6 919	7 038	7 158
Räntekänslighet %*	4,4	4,6	5,1	5,4	5,6

* 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	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	67 737	1 500 000	1 704 137	-848 698	-154 873
Disposition enl. årsstämmobeslut				-154 873	154 873
Reservering underhållsfond			319 000	-319 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-167 911	167 911	
Årets resultat					-163 403
Vid årets slut	67 737	1 500 000	1 855 226	-1 154 660	-163 403

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 003 571
Årets resultat	-163 403
Årets fondreservering enligt stadgarna	-319 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	167 911
Summa	-1 318 064

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 1 318 064

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

Föreningen har under året haft högre reparationskostnader än förväntat, främst till följd av oförutsedda underhållsåtgärder. Därtill har övergången till redovisningsregelverket K3 medfört högre avskrivningskostnader än föregående år. För att långsiktigt stärka föreningens ekonomi har avgifterna höjts med 3 procent från och med den 1 januari 2026, samtidigt som underhållsplan och kostnadsuppföljning ses över för att begränsa framtida resultatsvängningar.

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 631 686	3 518 777
Övriga rörelseintäkter		1 140	3 610
Summa		3 632 826	3 522 387
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 858 779	-1 882 796
Övriga externa kostnader	Not 4	-783 708	-762 745
Personalkostnader	Not 5	-234 338	-237 213
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-566 201	-431 418
Summa rörelsekostnader		-3 443 026	-3 314 172
Rörelseresultat		189 800	208 216
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26 229	51 521
Räntekostnader och liknande resultatposter		-379 432	-414 610
Summa finansiella poster		-353 203	-363 089
Resultat efter finansiella poster		-163 403	-154 873
Årets resultat		-163 403	-154 873



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	14 892 326	14 211 637
Inventarier, verktyg och installationer	Not 7	67 752	74 642
Summa materiella anläggningstillgångar		14 960 077	14 286 279
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		71 000	71 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav		802 500	802 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		873 500	873 500
Summa anläggningstillgångar		15 833 577	15 159 779
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		13 814	2 350
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	365 489	327 992
Summa kortfristiga fordringar		379 303	330 342
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 415 492	3 250 298
Summa kassa och bank		2 415 492	3 250 298
Summa omsättningstillgångar		2 794 794	3 580 640
Summa tillgångar		18 628 372	18 740 419



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		67 737	67 737
Uppskrivningsfond		1 500 000	1 500 000
Fond för yttre underhåll		1 855 226	1 704 137
Summa bundet eget kapital		3 422 963	3 271 874
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−1 154 660	−848 698
Årets resultat		-163 403	−154 873
Summa fritt eget kapital		−1 318 064	−1 003 571
Summa eget kapital		2 104 899	2 268 303
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 9	4 033 706	6 986 836
Summa långfristiga skulder		4 033 706	6 986 836
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 9	308 964	308 964
Ränteomskrivningar	Not 9	11 278 206	8 634 040
Leverantörsskulder		325 433	84 116
Skatteskulder		0	6 968
Övriga skulder		82 558	76 452
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10	494 606	374 741
Summa kortfristiga skulder		12 489 766	9 485 281
Summa eget kapital och skulder		18 628 372	18 740 419



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	189 800	208 216
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	566 201	431 418
	756 001	639 633
Erhållen ränta	26 229	51 521
Erlagd ränta	-379 432	-414 610
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	335 799	276 545
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-48 961	21 489
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	360 319	57 624
Kassaflöde från den löpande verksamheten	714 157	355 657
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-1 240 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 240 000	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-308 964	-294 636
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-308 964	-294 636
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-834 807	61 021
Likvida medel vid årets början	3 250 298	3 189 277
Likvida medel vid årets slut	2 415 492	3 250 298
Kassa och Bank BR	2 415 492	3 250 298



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Fr.o.m. räkenskapsåret 2025 upprättas årsredovisningen med tillämpningar av årsredovisningslagen och Bokföringsnämnden allmänna råd BFNR 2012:1 Årsredovisningen och koncernredovisningen (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2009:1 (K2) Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifter i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen klassas som ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjligheter att inte räkna om jämförelsetalen enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer med de uppgifter som presenterades i föregående år årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförelse mellan åren.

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	Linjär	

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 580 644	3 462 414
Hyror, lokaler	11 952	11 952
Hyror, garage	21 600	21 600
Hyror, p-platser	14 400	14 400
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-4 742	-4 692
Övriga avgifter	0	100
Övriga ersättningar	7 834	13 014
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-11
Summa nettoomsättning	3 631 686	3 518 777

Not 3 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-167 911	-294 000
Reparationer	-190 460	-40 173
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-114 103	-117 980
Försäkringspremier	-64 635	-57 710
Kabel- och digital-TV	-321 540	-317 271
Återbäring från Riksbyggen	3 200	700
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-11 188
Obligatoriska besiktningar	-56 235	-25 406
Snö- och halkbekämpning	-19 384	-37 500
Statuskontroll	-4 681	-9 594
Förbrukningsinventarier	-4 194	-36 575
Vatten	-282 172	-264 588
Fastighetsel	-106 142	-88 145
Uppvärmning	-449 796	-502 158
Sophantering och återvinning	-79 474	-81 209
Förvaltningsarvode drift	-1 250	0
Summa driftskostnader	-1 858 779	-1 882 796



Not 4 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-736 312	-705 440
Hyra inventarier & verktyg	-1 281	0
Arvode, yrkesrevisorer	-17 750	-16 875
Övriga försäljningskostnader	-2 117	0
Övriga förvaltningskostnader	-9 008	-6 173
Kreditupplysningar	-237	-54
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 822	-16 497
Representation	-3 270	-5 961
Kontorsmateriel	-615	-5 325
Medlems- och föreningsavgifter	-3 550	-3 195
Bankkostnader	-3 484	-3 225
Övriga externa kostnader	-2 263	0
Summa övriga externa kostnader	-783 708	-762 745

Not 5 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Lön till kollektivanställda	-15 120	0
Styrelsearvoden	-75 361	-83 280
Sammanträdesarvoden	-27 500	-50 760
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-66 250	-53 000
Pensionskostnader	-645	0
Sociala kostnader	-49 462	-50 173
Summa personalkostnader	-234 338	-237 213



Not 6 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	22 379 710	9 602 037
Standardförbättringar	0	12 777 673
Anslutningsavgifter	255 389	255 389
Uppskrivningsfond mark	1 500 000	1 500 000
	24 135 099	24 135 099
Årets anskaffningar		
Byggnader	1 240 000	0
	1 240 000	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	25 375 099	24 135 099
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-9 668 073	-3 167 616
Standardförbättringar	0	-6 075 930
Anslutningsavgifter	-255 389	-255 389
	-9 923 462	-9 498 935
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-559 311	-167 314
Årets avskrivning standardförbättringar	0	-257 213
	-559 311	-424 527
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-10 482 773	-9 923 462
Restvärde enligt plan vid årets slut	14 892 326	14 211 637
Varav		
Byggnader	13 392 326	6 267 107
Standardförbättringar	0	6 444 530
Uppskrivningsfond mark	1 500 000	1 500 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	20 200 000	24 600 000
Lokaler	213 000	225 000
Totalt taxeringsvärde	20 413 000	24 825 000
<i>varav byggnader</i>	<i>15 113 000</i>	<i>18 525 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>5 300 000</i>	<i>6 300 000</i>

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Installationer	103 352	103 352
	103 352	103 352
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	103 352	103 352
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-28 710	-21 820
	-28 710	-21 820
Årets avskrivningar		
Installationer	-6 891	-6 891
	-6 891	-6 891
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-35 601	-28 710
	-35 601	-28 710
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-35 601	-28 710
Restvärde enligt plan vid årets slut	67 752	74 642
Varav		
Installationer	67 752	74 642

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	26 071	0
Förutbetalda försäkringspremier	68 882	64 635
Förutbetalt förvaltningsarvode	190 522	184 078
Förutbetald kabel-tv-avgift	80 014	79 279
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	365 489	327 992

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	15 620 876	15 929 840
Ränteomskrivninhgar	-11 278 206	-8 634 040
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-308 964	-308 964
Långfristig skuld vid årets slut	4 033 706	6 986 836

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,94%	2026-04-30	3 148 628,00	0,00	63 608,00	3 085 020,00
STADSHYPOTEK	1,16%	2026-04-30	3 167 500,00	0,00	35 000,00	3 132 500,00
STADSHYPOTEK	3,50%	2026-06-01	2 415 934,00	0,00	80 000,00	2 335 934,00
STADSHYPOTEK	1,10%	2026-07-30	2 793 300,00	0,00	68 548,00	2 724 752,00
STADSHYPOTEK	4,40%	2027-04-30	508 190,00	0,00	11 420,00	496 770,00
STADSHYPOTEK	4,40%	2027-04-30	826 810,00	0,00	18 580,00	808 230,00
STADSHYPOTEK	2,99%	2028-04-30	3 069 478,00	0,00	31 808,00	3 037 670,00
Summa			15 929 840,00	0,00	308 964,00	15 620 876,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 308 964 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 308 964 kr årligen

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	46 992	46 142
Upplupna elkostnader	7 679	8 150
Upplupna vattenavgifter	38 912	15 332
Upplupna värmekostnader	62 407	65 308
Upplupna kostnader för renhållning	38 556	39 024
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 058	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	299 001	200 785
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	494 606	374 741

Not Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	17 520 000	17 520 000



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Pia Nielsen,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Sebastian Garnegård,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Conny Persson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Mats Harrsjö,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Jens Brandt,

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

Jonas Nilsson
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB BRF Karlshamnshus 1 org.nr 736200-1807

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB BRF Karlshamnshus 1 för år 2025 (räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31).

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 december 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 revisionssed 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. 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.

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 RB BRF Karlshamnshus 1 för år 2025 (räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31) 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 trygghetssätt.

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 provar 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlskrona den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Anders Håkansson
Auktoriserad revisor

Jonas Nilsson
Förtroendevald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557577795675

Dokument

Karlshamsnhus 1 ÅR 2025

Huvuddokument

28 sidor

Startades 2026-05-11 15:40:23 CEST (+0200) av Robin Lindgren (RL1)

Färdigställt 2026-05-13 11:10:29 CEST (+0200)

Signerare

Robin Lindgren (RL1)

Riksbyggen

robin.lindgren@riksbyggen.se

Signerade 2026-05-11 15:40:24 CEST (+0200)

Pia Nielsen (PN)

pia68nielsen@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PIA NIELSEN"

Signerade 2026-05-11 15:41:40 CEST (+0200)

Mats Harrsjö (MH)

mats.harrsjo@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MATS HARRSJÖ"

Signerade 2026-05-11 21:31:48 CEST (+0200)

Jens Brandt (JB)

birken6@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JENS BRANDT"

Signerade 2026-05-11 15:51:34 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557577795675

Conny Persson (CP)
conny.14062@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CONNY PERSSON"
Signerade 2026-05-11 15:57:15 CEST (+0200)

Sebastian Garnegård (SG)
sebbegarnegard@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER
PHILIP SEBASTIAN GARNEGÅRD"
Signerade 2026-05-11 15:45:10 CEST (+0200)

Robin Lindgren (RL2)
robin.lindgren@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ROBIN LINDGREN"
Signerade 2026-05-11 15:42:03 CEST (+0200)

Jonas Nilsson (JN)
nilsson24@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JONAS NILSSON"
Signerade 2026-05-12 13:40:20 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS HÅKANSSON"
Signerade 2026-05-13 11:10:29 CEST (+0200)

