

# Årsredovisning

RB BRF  
Karlshamnshus 7  
Org nr: 7362001799

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 innehåsa 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 |



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Karlshamnshus 7  
får härmed upprätta årsredovisning för  
räkensårsåret

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.

Föreningen har sitt säte i Karlshamn Kommun.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1959-03-18.

Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1962-03-07.

Nuvarande stadgar registrerades 2025-04-14.

Årets resultat är - 2 544 kronor

Föreningen har under året sålt överskottsel från solcellerna till Karlshamn Energi för 13 383 kr

Föreningen har fått 18 000 kronor i skattereduktion för förnybar el.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 21% till 41%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 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 322% till 278%.

I resultatet ingår avskrivningar med 447 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 445 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Plommonet 4 i Karlshamn Kommun.

På fastigheterna finns 3 byggnader med 74 lägenheter uppförda 1960-61.

Fastigheternas adress är Surbrunnsvägen 3-11 och Långakärrvägen 4-8.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Gallagher.

Bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

**Lägenhetsfördelning**

| Standard      | Antal |
|---------------|-------|
| 1 rum och kök | 13    |
| 2 rum och kök | 40    |
| 3 rum och kök | 18    |
| 4 rum och kök | 3     |

**Dessutom tillkommer**

| Användning      | Antal |
|-----------------|-------|
| Antal p-platser | 36    |

Total tomtarea 7 509 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 4 242 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 49 600 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 49 600 000 kr

**Föreningen har följande avtal**

| Avtal                               | Leverantör        |
|-------------------------------------|-------------------|
| Ekonomisk och fastighetsförvaltning | Riksbyggen        |
| Kabel-TV                            | Telenor           |
| Bredband                            | Svenska Stadsnät  |
| Porttelefoni                        | Telia             |
| El, värme och vatten                | Karlshamn Energi  |
| Källsortering                       | Jonssonbolagen AB |

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.****Årets utförda underhåll (i kr)**

| Beskrivning         | Belopp  |
|---------------------|---------|
| Gemensamma utrymmen | 192 935 |

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i MO 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 112 tkr och planerat underhåll för 193 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 bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick.

Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar.

Underhållskostnaden nedan anges antingen som den beräknade eviga genomsnittliga årliga kostnaden, eller som en specifik periods beräknade underhållskostnader.

Kostnaderna anges som ett specifikt belopp och som ett belopp per m<sup>2</sup> (BOA+LOA) för att kunna jämföra olika bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 584 tkr per år (373 kr/m<sup>2</sup>).

Av detta är 372 tkr/år är att betrakta som planerat underhåll och 1 212 tkr/år är att betrakta som ersättningsinvesteringar i de komponenter föreningens anläggningar består av.

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

### Tidigare utfört underhåll

| Beskrivning                              | År               |
|------------------------------------------|------------------|
| Stambyte ner till källaren               | 2007             |
| Balkonger                                | 2008-2009        |
| Dörrar                                   | 2010             |
| Fönster ut mot vägen                     | 2011             |
| Porttelefon                              | 2013             |
| Tak                                      | 2014             |
| Ventilationskanaler                      | 2014             |
| Stuprör                                  | 2014             |
| Gårdsbelysning                           | 2017             |
| Stambyte, källagången och marklägenheter | 2018             |
| Fönsterbyte                              | 2018             |
| Tvättutrustning                          | 2018, 2023, 2024 |
| Vattenrörbyte, halva huset               | 2019             |
| Låsbyte                                  | 2019             |
| Ommålning lokalen                        | 2021             |
| Byte takfläkt                            | 2021             |

### Årets utförda underhåll (i kr)

| Beskrivning                           | Belopp  |
|---------------------------------------|---------|
| Målning källarkorridor och miljöhuset | 192 935 |

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

## Styrelse

| <b>Ordinarie ledamöter</b> | <b>Uppdrag</b>     | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|--------------------|--------------------------------------|
| Hans Janhall               | Ordförande         | 2026                                 |
| Kerstin Ung                | Sekreterare        | 2026                                 |
| Christer Petersson         | Vice ordförande    | 2026                                 |
| Mari Bäckström             | Ledamot            | 2025                                 |
| Nicklas Dahlqvist          | Ledamot            | 2025                                 |
| Helen Petersson            | Ledamot Riksbyggen |                                      |
| <b>Styrelsesuppleanter</b> | <b>Uppdrag</b>     | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
| Annelie Perbrink           | Suppleant          | 2025                                 |
| Eva-Britt Henrikson        | Suppleant          | 2026                                 |

## Revisorer och övriga funktionärer

| <b>Ordinarie revisorer</b>    | <b>Uppdrag</b>         |
|-------------------------------|------------------------|
| Ekonomitjänst B.Danielsson AB | Förtroendevald revisor |
| Elin Petersson                | Förtroendevald revisor |

## Revisorssuppleanter

Lars Hasselgren

## Valberedning

Michael Knutson  
Thomas Svan

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 92 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 89 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2025 då avgifterna höjdes med 10%.

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

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 706 kr/m<sup>2</sup>/år.

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

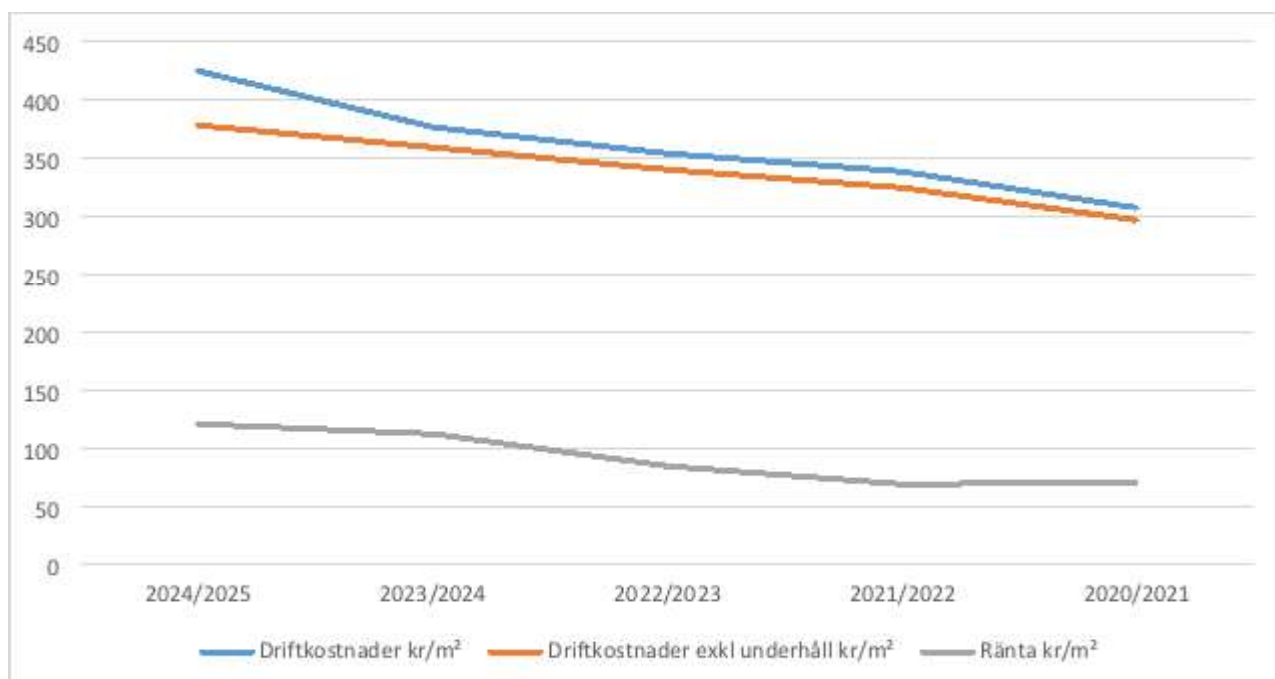
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

# Flerårsöversikt

## Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr                                | 2024/2025 | 2023/2024 | 2022/2023 | 2021/2022 | 2020/2021 |
|------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning*                               | 3 468     | 3 241     | 3 144     | 3 120     | 3 062     |
| Resultat efter finansiella poster*             | -3        | 37        | 327       | 493       | 609       |
| Resultat exkl avskrivningar                    | 445       | 514       | 758       | 908       | 998       |
| Årets kassaflöde                               | 48        | -1 866    | 958       | 638       | -149      |
| Soliditet %*                                   | 14        | 14        | 13        | 12        | 10        |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter* | 97        | 97        | 94        | 97        | 99        |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*     | 794       | 742       | 720       | 713       | 713       |
| Driftkostnader kr/kvm                          | 423       | 376       | 354       | 338       | 307       |
| Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm           | 378       | 359       | 340       | 323       | 297       |
| Energikostnad kr/kvm*                          | 243       | 240       | 235       | 220       | 204       |
| Underhållsfond kr/kvm                          | 506       | 494       | 379       | 260       | 143       |
| Sparande kr/kvm*                               | 150       | 138       | 193       | 229       | 246       |
| Ränta kr/kvm                                   | 120       | 112       | 84        | 69        | 70        |
| Skuldsättning kr/kvm*                          | 4 310     | 4 423     | 4 536     | 4 649     | 4 762     |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt* | 4 310     | 4 423     | 4 536     | 4 649     | 4 762     |
| Räntekänslighet %*                             | 5,4       | 6,0       | 6,3       | 6,5       | 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               |                |
|-----------------------------------|-----------------|-------------------|----------------|---------------------|----------------|
|                                   | Medlemsinsatser | Uppskrivningsfond | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början           | 254 465         | 4 000 000         | 2 094 418      | -3 221 716          | 37 489         |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                 |                   |                | 37 489              | -37 489        |
| Reservering underhållsfond        |                 |                   | 244 000        | -244 000            |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                 |                   | -192 935       | 192 935             |                |
| Årets resultat                    |                 |                   |                |                     | -2 544         |
| Vid årets slut                    | 254 465         | 4 000 000         | 2 145 483      | -3 235 292          | -2 544         |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat                     | -3 184 226        |
| Årets resultat                          | -2 544            |
| Årets fondreservering enligt stadgarna  | -244 000          |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 192 935           |
| <b>Summa</b>                            | <b>-3 237 836</b> |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 3 237 836**

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



# Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                 |       | 2024-09-01<br>2025-08-31 | 2023-09-01<br>2024-08-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                                                 |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 3 467 750                | 3 240 604                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 420                      | 14 720                   |
| <b>Summa</b>                                                                |       | <b>3 468 170</b>         | <b>3 255 324</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -1 795 862               | -1 593 869               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -571 123                 | -555 078                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -162 048                 | -141 169                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |       | -447 195                 | -476 151                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-2 976 228</b>        | <b>-2 766 266</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>491 941</b>           | <b>489 058</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |       | 13 884                   | 22 398                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |       | -508 369                 | -473 967                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |       | <b>-494 485</b>          | <b>-451 569</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>-2 544</b>            | <b>37 489</b>            |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>-2 544</b>            | <b>37 489</b>            |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |       | 2025-08-31 | 2024-08-31 |
|----------------------------------------------|-------|------------|------------|
| TILLGÅNGAR                                   |       |            |            |
| Anläggningstillgångar                        |       |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |       |            |            |
| Byggnader och mark                           | Not 7 | 17 149 930 | 17 511 436 |
| Inventarier, verktyg och installationer      | Not 8 | 1 425 796  | 1 511 484  |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |       | 18 575 726 | 19 022 921 |
| Finansiella anläggningstillgångar            |       |            |            |
| Andelar Riksbyggens Intresseförening         |       | 1 744 000  | 1 744 000  |
| Summa finansiella anläggningstillgångar      |       | 1 744 000  | 1 744 000  |
| Summa anläggningstillgångar                  |       | 20 319 726 | 20 766 921 |
| Omsättningstillgångar                        |       |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |       |            |            |
| Övriga fordringar                            |       | 17 217     | 16 840     |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 9 | 84 573     | 85 822     |
| Summa kortfristiga fordringar                |       | 101 790    | 102 662    |
| Kassa och bank                               |       |            |            |
| Kassa och bank                               |       | 1 627 341  | 1 578 948  |
| Summa kassa och bank                         |       | 1 627 341  | 1 578 948  |
| Summa omsättningstillgångar                  |       | 1 729 131  | 1 681 611  |
| Summa tillgångar                             |       | 22 048 857 | 22 448 532 |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2025-08-31 | 2024-08-31 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     |        |            |            |
| Eget kapital                                 |        |            |            |
| Bundet eget kapital                          |        |            |            |
| Medlemsinsatser                              |        | 254 465    | 254 465    |
| Uppskrivningsfond                            |        | 4 000 000  | 4 000 000  |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 2 145 483  | 2 094 418  |
| Summa bundet eget kapital                    |        | 6 399 948  | 6 348 883  |
| Fritt eget kapital                           |        |            |            |
| Balanserat resultat                          |        | −3 235 291 | −3 221 716 |
| Årets resultat                               |        | −2 544     | 37 489     |
| Summa fritt eget kapital                     |        | −3 237 836 | −3 184 226 |
| Summa eget kapital                           |        | 3 162 112  | 3 164 657  |
| SKULDER                                      |        |            |            |
| Långfristiga skulder                         |        |            |            |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 10 | 14 678 955 | 11 141 852 |
| Summa långfristiga skulder                   |        | 14 678 955 | 11 141 852 |
| Kortfristiga skulder                         |        |            |            |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 10 | 478 984    | 478 984    |
| Lån som ska ränteomskrivas                   | Not 10 | 3 124 674  | 7 140 761  |
| Leverantörsskulder                           |        | 60 983     | 51 035     |
| Skatteskulder                                |        | 12 142     | 5 186      |
| Övriga skulder                               |        | 139 843    | 113 575    |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 11 | 391 163    | 352 482    |
| Summa kortfristiga skulder                   |        | 4 207 789  | 8 142 023  |
| Summa eget kapital och skulder               |        | 22 048 857 | 22 448 532 |



# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr                                                                                   | 2024/2025                 | 2023/2024                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <strong>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</strong>                                                     |                           |                           |
| Rörelseresultat                                                                               | 491 941                   | 492 035                   |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                           |                           |                           |
| Avskrivningar                                                                                 | 447 195                   | 476 151                   |
| Erhållen ränta                                                                                | 13 884                    | 22 398                    |
| Erlagd ränta                                                                                  | -508 369                  | -473 967                  |
| <strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</strong> | <strong>444 651</strong>  | <strong>516 616</strong>  |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                                 |                           |                           |
| Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)                                                     | 872                       | -9 697                    |
| Rörelseskulder (ökning +, minskning -)                                                        | 81 853                    | -951 818                  |
| <strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten</strong>                                     | <strong>527 376</strong>  | <strong>-444 899</strong> |
| <strong>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</strong>                                                     |                           |                           |
| Investeringar i inventarier                                                                   | 0                         | -941 875                  |
| <strong>Kassaflöde från investeringsverksamheten</strong>                                     | <strong>0</strong>        | <strong>-941 875</strong> |
| <strong>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</strong>                                                    |                           |                           |
| Amortering av lån                                                                             | -478 984                  | -478 984                  |
| Återbetalning av lån vid refinansiering                                                       | -7 140 761                | -4 310 000                |
| Upptagande av nya lån vid refinansiering                                                      | 7 140 761                 | 4 310 000                 |
| <strong>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</strong>                                    | <strong>-478 984</strong> | <strong>-478 984</strong> |
| <strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>                                                             |                           |                           |
| Årets kassaflöde                                                                              | 48 392                    | -1 865 758                |
| Likvida medel vid årets början                                                                | 1 578 948                 | 3 444 706                 |
| Likvida medel vid årets slut                                                                  | 1 627 341                 | 1 578 948                 |
| Kassa och Bank BR                                                                             | 1 627 341                 | 1 578 948                 |



# 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 |
|-----------------------|---------------------|----------|
| Balkonger             | Linjär              | 50       |
| Stambyte              | Linjär              | 50       |
| Säkerhetsdörrar       | Linjär              | 50       |
| Fönster               | Linjär              | 50       |
| Tak                   | Linjär              | 50       |
| IMD                   | Linjär              | 25       |
| Solceller             | Linjär              | 15       |

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

## Not 2 Nettoomsättning

|                                        | 2024-09-01<br>2025-08-31 | 2023-09-01<br>2024-08-31 |
|----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                  | 2 992 832                | 2 769 792                |
| Hyror, p-platser                       | 64 800                   | 57 600                   |
| Elavgifter                             | 181 745                  | 188 214                  |
| Balkonginglasning                      | 191 556                  | 191 556                  |
| Övriga ersättningar                    | 23 436                   | 17 692                   |
| Fakturerade kostnader                  | 13 383                   | 15 754                   |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -2                       | -4                       |
| <b>Summa nettoomsättning</b>           | <b>3 467 750</b>         | <b>3 240 604</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                     | 2024-09-01<br>2025-08-31 | 2023-09-01<br>2024-08-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Övriga rörelseintäkter              | 420                      | 14 720                   |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b> | <b>420</b>               | <b>14 720</b>            |

## Not 4 Driftskostnader

|                                      | 2024-09-01<br>2025-08-31 | 2023-09-01<br>2024-08-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -192 935                 | -71 765                  |
| Reparationer                         | -111 768                 | -62 199                  |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -109 576                 | -107 283                 |
| Försäkringspremier                   | -75 590                  | -66 103                  |
| Kabel- och digital-TV                | -111 066                 | -101 424                 |
| Återbäring från Riksbyggen           | 1 600                    | 600                      |
| Systematiskt brandskyddsarbete       | -4 025                   | -1 006                   |
| Porttelefon                          | -3 955                   | 0                        |
| Snö- och halkbekämpning              | -20 226                  | -42 142                  |
| Statuskontroll                       | -7 825                   | -6 438                   |
| Förbrukningsinventarier              | -30 505                  | -18 448                  |
| Vatten                               | -274 612                 | -243 338                 |
| Fastighetsel                         | -287 805                 | -280 044                 |
| Uppvärmning                          | -466 669                 | -495 770                 |
| Sophantering och återvinning         | -100 906                 | -98 510                  |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-1 795 862</b>        | <b>-1 593 869</b>        |



**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | <b>2024-09-01</b><br><b>2025-08-31</b> | <b>2023-09-01</b><br><b>2024-08-31</b> |
|--------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Förvaltningsarvode                         | -486 733                               | -464 869                               |
| IT-kostnader                               | -10 451                                | -12 000                                |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -19 125                                | -18 250                                |
| Övriga förvaltningskostnader               | -14 343                                | -10 100                                |
| Inkassokostnad                             | -573                                   | 0                                      |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -11 595                                | -14 754                                |
| Mötekostnader årsstämma och grillning      | -8 986                                 | -13 657                                |
| Kontorsmateriel                            | -779                                   | -89                                    |
| Telefon och porto                          | -3 993                                 | -8 668                                 |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter      | -336                                   | 0                                      |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -3 700                                 | -3 330                                 |
| Köpta tjänster                             | -7 001                                 | -3 861                                 |
| Bankkostnader                              | -3 508                                 | -3 499                                 |
| Övriga externa kostnader                   | 0                                      | -2 002                                 |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-571 123</b>                        | <b>-555 078</b>                        |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                                       | <b>2024-09-01</b><br><b>2025-08-31</b> | <b>2023-09-01</b><br><b>2024-08-31</b> |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Styrelsearvoden                                       | -56 750                                | -26 750                                |
| Sammanträdesarvoden                                   | -43 500                                | -42 000                                |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -39 800                                | -54 000                                |
| Sociala kostnader                                     | -21 998                                | -18 419                                |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-162 048</b>                        | <b>-141 169</b>                        |



**Not 7 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

|                                                        | 2025-08-31        | 2024-08-31        |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                   |
| Byggnader                                              | 21 140 886        | 3 548 473         |
| Standardförbättringar                                  |                   | 17 592 413        |
| Mark                                                   | 4 159 460         | 4 159 460         |
| Markanläggning                                         | 112 450           | 112 450           |
|                                                        | <b>25 412 796</b> | <b>25 412 796</b> |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>25 412 796</b> | <b>25 412 796</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                   |                   |
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                   |
| Byggnader                                              | -7 890 115        | -2 619 618        |
| Standardförbättringar                                  |                   | -4 864 725        |
| Markanläggningar                                       | -11 245           | -5 623            |
|                                                        | <b>-7 901 360</b> | <b>-7 489 966</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                   |                   |
| Årets avskrivning byggnader                            | -355 884          | -49 814           |
| Årets avskrivning standardförbättringar                |                   | -355 957          |
| Årets avskrivning markanläggningar                     | -5 623            | -5 623            |
|                                                        | <b>-361 507</b>   | <b>-411 394</b>   |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-8 262 867</b> | <b>-7 901 360</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>17 149 930</b> | <b>5 139 705</b>  |
| <b>Varav</b>                                           |                   |                   |
| Byggnader                                              | 12 894 887        | 879 040           |
| Mark                                                   | 4 159 460         | 4 159 460         |
| Standardförbättringar                                  |                   | 12 371 731        |
| Markanläggningar                                       | 95 583            | 101 205           |
| <b>Taxeringsvärden</b>                                 |                   |                   |
| Bostäder                                               | 49 600 000        | 49 600 000        |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>                           | <b>49 600 000</b> | <b>49 600 000</b> |
| <i>varav byggnader</i>                                 | <i>37 000 000</i> | <i>37 000 000</i> |
| <i>varav mark</i>                                      | <i>12 600 000</i> | <i>12 600 000</i> |

**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

|                                                        | 2025-08-31       | 2024-08-31       |
|--------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                  |                  |
| Installationer                                         | 1 659 525        | 941 875          |
|                                                        | <b>1 659 525</b> | <b>941 875</b>   |
| <b>Årets anskaffningar</b>                             |                  |                  |
| Installationer                                         | 0                | 717 650          |
|                                                        | <b>0</b>         | <b>717 650</b>   |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>1 659 525</b> | <b>1 659 525</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                  |                  |
| <b>Vid årets början</b>                                |                  |                  |
| Installationer                                         | -148 041         | -83 284          |
|                                                        | <b>-148 041</b>  | <b>-83 284</b>   |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                  |                  |
| Installationer                                         | -85 688          | -64 757          |
|                                                        | <b>-233 729</b>  | <b>-148 041</b>  |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-233 729</b>  | <b>-148 041</b>  |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>1 425 796</b> | <b>1 511 484</b> |
| <b>Varav</b>                                           |                  |                  |
| Installationer                                         | 1 425 796        | 1 511 484        |

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2025-08-31    | 2024-08-31    |
|-----------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Upplupna ränteintäkter                                    | 7 768         | 14 396        |
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 26 130        | 23 330        |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 41 105        | 39 473        |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 9 570         | 8 623         |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>84 573</b> | <b>85 822</b> |



**Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                  | 2025-08-31        | 2024-08-31        |
|------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån                                                   | 18 282 613        | 18 722 222        |
| Nästa års omskrivningslån                                        | -3 124 674        | -7 140 761        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -478 984          | -478 984          |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>14 678 955</b> | <b>11 102 477</b> |

Tabellen nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld            |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
| STADSHYPOTEK | 1,34%      | 2025-12-30          | 3 159 586,00         | 0,00                    | 34 912,00          | 3 124 674,00         |
| STADSHYPOTEK | 2,63%      | 2026-07-30          | 2 284 762,00         | 0,00                    | 60 124,00          | 2 224 638,00         |
| STADSHYPOTEK | 4,84%      | 2026-09-30          | 2 270 000,00         | 0,00                    | 40 000,00          | 2 230 000,00         |
| STADSHYPOTEK | 2,57%      | 2026-12-01          | 1 743 750,00         | 0,00                    | 157 500,00         | 1 586 250,00         |
| STADSHYPOTEK | 4,22%      | 2026-12-01          | 2 000 000,00         | 0,00                    | 0,00               | 2 000 000,00         |
| STADSHYPOTEK | 3,99%      | 2026-12-30          | 2 291 250,00         | 0,00                    | 61 100,00          | 2 230 150,00         |
| STADSHYPOTEK | 2,85%      | 2027-01-30          | 319 850,00           | 0,00                    | 80 000,00          | 239 850,00           |
| STADSHYPOTEK | 2,85%      | 2027-01-30          | 1 069 200,00         | 0,00                    | 0,00               | 1 069 200,00         |
| STADSHYPOTEK | 2,48%      | 2027-06-30          | 1 723 199,00         | 0,00                    | 45 348,00          | 1 677 851,00         |
| STADSHYPOTEK | 1,20%      | 2027-09-01          | 1 900 000,00         | 0,00                    | 0,00               | 1 900 000,00         |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>18 722 222,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>478 984,00</b>  | <b>18 282 613,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2025-08-31     | 2024-08-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader                                   | 51 294         | 39 824         |
| Upplupna elkostnader                                      | 18 555         | 17 787         |
| Upplupna vattenavgifter                                   | 24 084         | 21 023         |
| Upplupna värmekostnader                                   | 17 080         | 17 169         |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 280 150        | 256 679        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>391 163</b> | <b>352 482</b> |

| <b>Not Ställda säkerheter</b> | <b>2025-08-31</b> | <b>2024-08-31</b> |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Företagsinteckning            | 21 200 000        | 21 200 000        |

## Styrelsens underskrifter

Karlshamn den dag som framgår av min elektroniska signering

---

Hans Janhall

---

Kerstin Ung

---

Christer Petersson

---

Nicklas Dahlqvist

---

Mari Bäckström

---

Helen Petersson

Karlskrona den dag som framgår av min elektroniska signering

Ekonomitjänst B.Danielsson AB

---

Berit Danielsson  
Av föreningen utvald revisor

---

Elin Petersson  
Förtroendevald revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

---

Till föreningsstämman i Brf Karlshamnshus7 med organisationsnummer 736200-1799

### RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN:

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Karlshamnshus7 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 Karlshamnshus7 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 revisionsd 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

# Verifikat

Document ID 09222115557560734473

## Dokument

ÅR Karlshamnshus 7 24-25  
Huvuddokument  
27 sidor  
Startades 2025-10-27 09:50:13 CET (+0100) av Helen  
Petersson (HP1)  
Färdigställt 2025-11-03 13:30:47 CET (+0100)

## Signerare

Helen Petersson (HP1)  
Riksbyggen  
helen.petersson@riksbyggen.se  
Signerade 2025-10-27 09:50:14 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"BERIT DANIELSSON"  
Signerade 2025-11-03 13:30:47 CET (+0100)

Helen Petersson (HP2)  
helen.petersson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Helen Britt-Mari Petersson"  
Signerade 2025-10-27 09:52:56 CET (+0100)

Christer Petersson (CP)  
christer.petersson@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Rune  
Christer Petersson"  
Signerade 2025-10-27 11:52:18 CET (+0100)



# Verifikat

Document ID 09222115557560734473

**Elin Petersson (EP)**  
eppe89@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ELIN JOSEFIN PETERSSON"  
Signerade 2025-11-01 19:52:09 CET (+0100)

**Hans Janhall (HJ)**  
ordforande@karlshamnshus7.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HANS JANHALL"  
Signerade 2025-10-27 09:53:27 CET (+0100)

**Kerstin Ung (KU)**  
kerstin.ung@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KERSTIN UNG"  
Signerade 2025-10-28 23:39:58 CET (+0100)

**Mari Bäckström (MB)**  
mimma@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARI KATARINA BÄCKSTRÖM"  
Signerade 2025-10-27 17:05:31 CET (+0100)

**Nicklas Dahlgvist (ND)**  
niklas@wunn.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KENT NICKLAS JOAKIM DAHLQVIST"  
Signerade 2025-10-27 11:50:49 CET (+0100)



---

# 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 skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

#### Soliditet

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

#### Ställda säkerheter

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

#### Avskrivning av byggnader

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

#### Årsavgift

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

#### Årsredovisning

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

#### Skatter och avgifter

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

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

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

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

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

#### Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

#### Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

# RB BRF Karlshamnshus 7

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Karlshamnshus 7 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](http://www.riksbyggen.se)

