

Årsredovisning

2024-09-01 – 2025-08-31

RB BRF Karlskronahus 11
Org nr: 7350002759



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

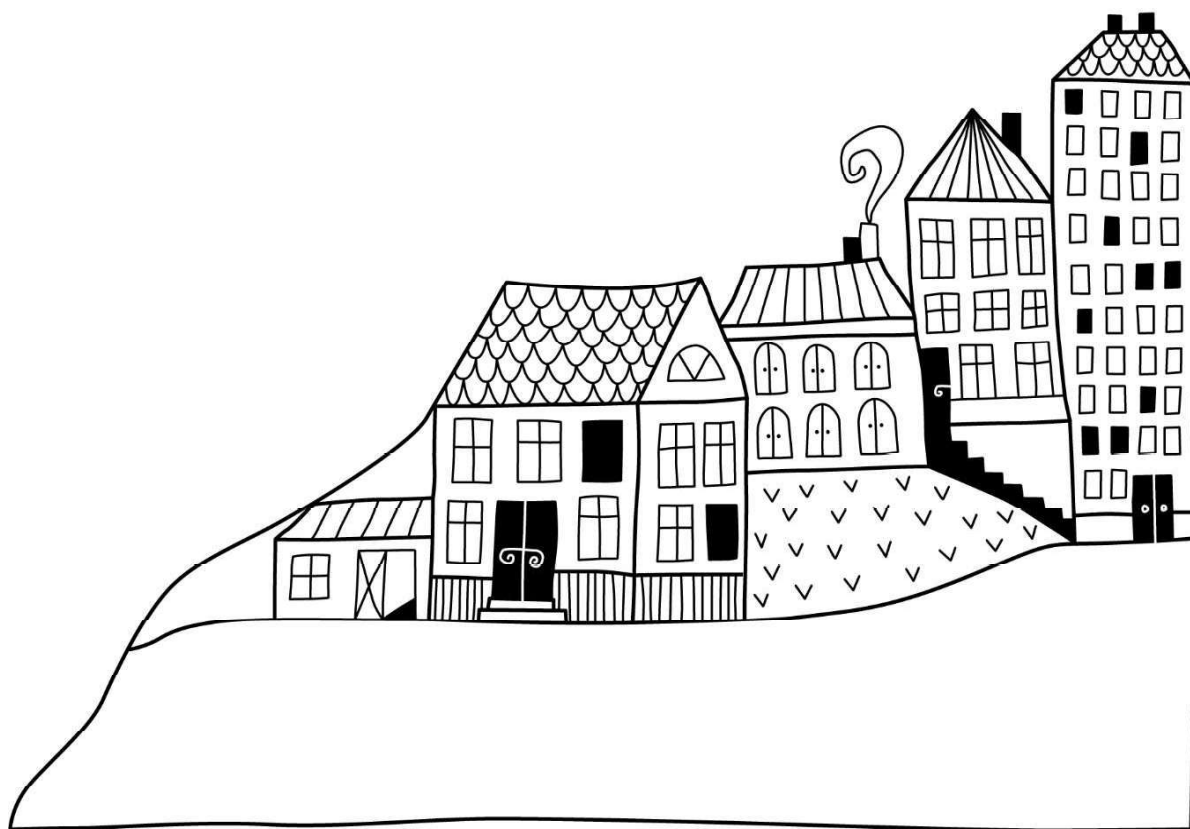
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Nyckeltal

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Karlskronahus
11 får härmed upprätta årsredovisning
för räkenskapsåret

2024-09-01 till 2025-08-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Karlskrona Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registerades 1962-03-15.

Nuvarande ekonomiska plan registrades 1988-04-22

Nuvarande stadgar registrerades 2017-09-05.

Årets resultat är något bättre än föregående år. Detta främst tack vare att föreningen inte haft några kostnader för planerat underhåll. Driftskostnader för fastighetsel, fjärrvärme och vatten har ökat med ca 8% jämfört med föregående år. Styrelsen utvärderar löpande vilket avgiftsuttag som krävs för att föreningen ska kunna fullgöra sina framtida ekonomiska åtaganden och kommer att öka avgifterna baserat på den utvärderingen.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 113% till 125%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 141 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 779 tkr.

Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Annebo 2 i Karlskrona Kommun.

På fastigheterna finns 6 byggnader med 53 lägenheter samt 6 lokaler (förråd) uppförda.

1 st byggnad är uppförd 1988-1989. Resterande byggnader är uppförda 1946 och renoverade under 1988-1989.

Fastigheternas adress är Annebovägen 5-15 i Karlskrona.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	3
2 rum och kök	16
3 rum och kök	24
4 rum och kök	10

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	6
Antal p-platser	44

Total tomtarea 13 636 m²

Total bostadsarea 4 136 m²

Total lokalarea 66 m²

Årets taxeringsvärde 46 706 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 46 706 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i IF Sydost. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

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 244 tkr och planerat underhåll för 0 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.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Malin Wilén	Ordförande	2027
Ossian Petri	Vice ordförande	2027
Carl Johan Lindström	Ledamot	2026
Johan Olsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Erik Trulsson	Suppleant	2026
Lisbeth Lindberg	Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christer Bern	Förtroendevald revisor	
Ernst & Young Ab	Auktoriserad revisor	

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva-Britt Dahlström	

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Filip Druvholm	
Erik Trulsson	

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 70 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 70 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 oktober 2024 då avgifterna höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 2% from 1 december 2025.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 983 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 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

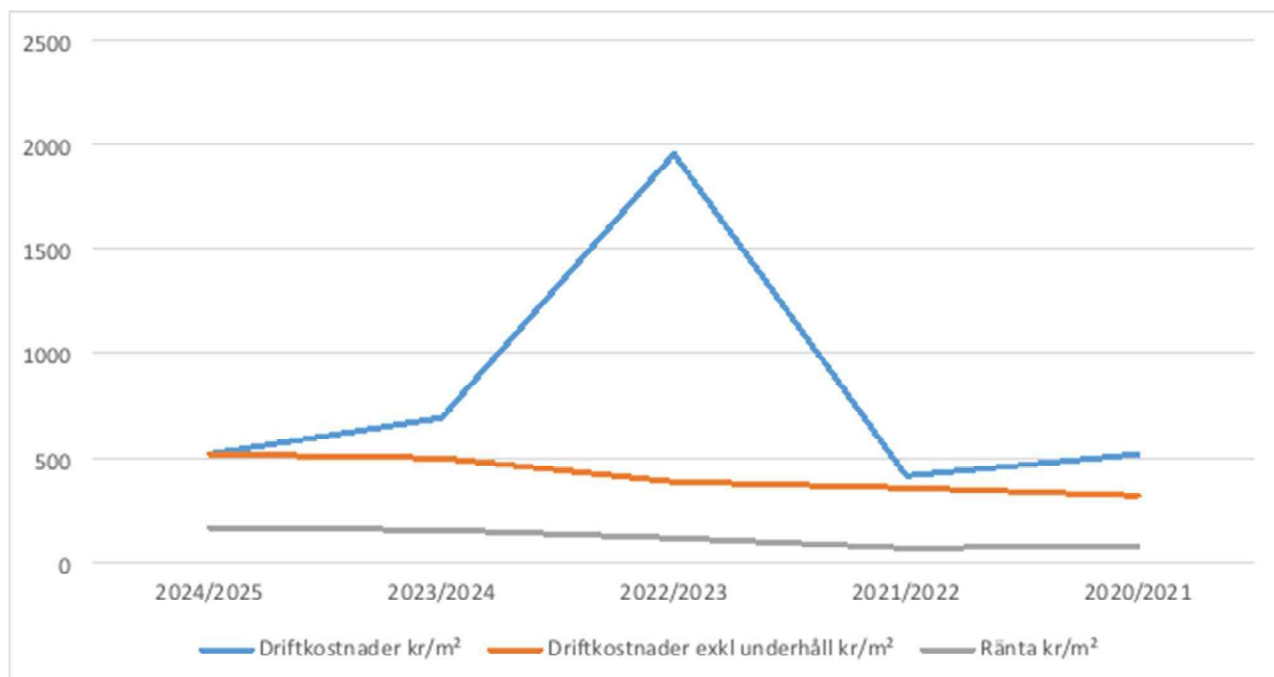
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga/x bostadsrätter ej/ upplåtna (föregående år y st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	4 391	4 290	3 955	3 950	3 945
Resultat efter finansiella poster*	-362	-446	-5 550	1 105	626
Resultat exkl avskrivningar	779	67	-5 182	1 469	990
Balansomslutning	25 524	26 371	27 243	30 151	29 480
Årets kassaflöde	181	-1 658	-3 879	916	569
Soliditet %*	7	8	9	27	24
Likviditet %	126	47	52	151	131
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	98	97	96	98	98
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 037	1 011	937	937	937
Driftkostnader kr/kvm	515	690	1 950	408	519
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	515	495	385	357	317
Energikostnad kr/kvm*	333	308	248	226	215
Underhållsfond kr/kvm	169	58	4	807	608
Reservering till underhållsfond kr/kvm	111	250	762	250	250
Sparande kr/kvm*	185	199	332	401	437
Skuldsättning kr/kvm*	5 452	5 564	5 677	5 075	5 188
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 539	5 653	5 767	5 156	5 271
Räntekänslighet %*	5,3	5,6	6,2	5,5	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	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 921 620	879 502	242 961	-457 934	-445 786
Disposition enl. årsstämmobeslut				-445 786	445 786
Reservering underhållsfond			466 000	-466 000	
Årets resultat					-362 095
Vid årets slut	1 921 620	879 502	708 961	-1 369 720	-362 095

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-903 720
Årets resultat	-362 095
Årets fondreservering enligt stadgarna	-466 000
Summa	-1 731 815

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 731 815**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 391 243	4 289 973
Övriga rörelseintäkter		670	14 229
Summa		4 391 913	4 304 201
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 162 501	-2 900 410
Övriga externa kostnader	Not 4	-604 393	-572 504
Personalkostnader	Not 5	-160 779	-139 409
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 141 327	-512 700
Summa rörelsekostnader		-4 068 999	-4 125 023
Rörelseresultat		322 914	179 178
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		571	23 895
Räntekostnader och liknande resultatposter		-685 580	-648 859
Summa finansiella poster		-685 009	-624 964
Resultat efter finansiella poster		-362 095	-445 786
Årets resultat		-362 095	-445 786



Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	21 487 229	22 406 443
Inventarier, verktyg och installationer	Not 7	1 313 893	1 423 266
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		9 375	0
Summa materiella anläggningstillgångar		22 810 497	23 829 709
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		53 000	53 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav		1 002 500	1 002 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 055 500	1 055 500
Summa anläggningstillgångar		23 865 997	24 885 209
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		2 090	2 070
Övriga fordringar		47 556	51 840
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	84 124	85 847
Summa kortfristiga fordringar		130 770	139 757
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 526 899	1 345 552
Summa kassa och bank		1 526 899	1 345 552
Summa omsättningstillgångar		1 657 669	1 485 309
Summa tillgångar		25 523 666	26 370 518

Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 801 122	2 801 122
Fond för yttre underhåll		708 961	242 961
Summa bundet eget kapital		3 510 083	3 044 083
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 369 720	-457 934
Årets resultat		-362 095	-445 786
Summa fritt eget kapital		-1 731 815	-903 720
Summa eget kapital		1 778 267	2 140 363
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 9	22 434 261	21 088 094
Summa långfristiga skulder		22 434 261	21 088 094
Kortfristiga skulder			
Amortering nästkommande år	Not 9	473 180	461 180
Ränteomskrivningar	Not 9	0	1 831 349
Leverantörsskulder		33 672	49 185
Övriga skulder		323 990	323 492
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10	480 296	476 855
Summa kortfristiga skulder		1 311 138	3 142 061
Summa eget kapital och skulder		25 523 666	26 370 518



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	322 914	179 178
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 141 327	512 700
Erhållen ränta	571	23 895
Erlagd ränta	-685 580	-648 859
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	779 232	66 914
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	8 987	30 475
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-11 574	46 524
Kassaflöde från den löpande verksamheten	776 645	143 913
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-112 740	0
Investeringar i inventarier	0	-1 523 524
Investeringar i pågående byggnation	-9 375	196 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	654 530	-1 183 111
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-473 180	-473 180
Återbetalning av lån vid refinansiering	-1 831 349	-4 869 523
Upptagande av nya lån vid refinansiering	1 831 349	4 869 523
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-473 180	-473 180
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	181 348	-1 658 188
Likvida medel vid årets början	1 345 552	3 003 740
Likvida medel vid årets slut	1 515 342	1 345 552
Kassa och Bank BR	1 515 342	1 345 552

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Under räkenskapsåret har föreningen bytt bokföringsregelverk från K2 till K3, vilket innebär att en komponentuppdelning av bostadsrättsföreningens byggnad har genomförts. Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1 (K2). Presenterade jämfärelsetal överensstämmer med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

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
Anslutningsavgifter	Linjär	10
Byggnad balkonger	Linjär	8
Byggnad invändiga dörrar	Linjär	14
Elinstallationer	Linjär	35
Entrepertier	Linjär	34
Fasad	Linjär	43
Fönster	Linjär	46
Stomme	Linjär	32
Tak	Linjär	38
Vatten och avlopp	Linjär	33
Värmesystem	Linjär	24
Inventarier och markinventarier	Linjär	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Årsavgifter, bostäder	4 065 758	3 986 003
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-37 642	-37 642
Hyror, lokaler	15 000	14 964
Hyror, p-platser	52 500	51 500
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 218	-1 600
Elavgifter	259 174	233 398
Övriga avgifter	1 088	0
Övriga ersättningar	21 947	29 001
Fakturerade kostnader	16 636	14 368
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-19
Summa nettoomsättning	4 391 243	4 289 973

Not 3 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	0	-822 394
Reparationer	-244 131	-191 639
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-96 432	-91 450
Försäkringspremier	-72 081	-69 747
Kabel- och digital-TV	-54 993	-55 268
Återbäring från Riksbyggen	2 500	500
Systematiskt brandskyddsarbete	-678	-4 702
Serviceavtal	-11 520	-27 475
Obligatoriska besiktningar	-71 625	-24 604
Snö- och halkbekämpning	-24 105	-38 531
Drift och förbrukning, övrigt	-44 412	-9 272
Förbrukningsinventarier	-77 126	-161 954
Vatten	-290 660	-276 495
Fastighetsel	-369 978	-373 690
Uppvärmning	-740 439	-645 222
Sophantering och återvinning	-61 083	-102 704
Förvaltningsarvode drift	-5 738	-5 763
Summa driftskostnader	-2 162 501	-2 900 410

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode administration	-478 105	-457 773
IT-kostnader	-5 236	-7 854
Arvode, yrkesrevisorer	-18 250	-19 500
Övriga förvaltningskostnader	-38 025	-22 878
Kreditupplysningar	-14	-506
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 247	-15 683
Representation	-39 113	-20 879
Kontorsmateriel	-1 865	-14 381
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-204
Medlems- och föreningsavgifter	-2 650	-2 385
Köpta tjänster	-1 787	0
Bankkostnader	-3 102	-2 990
Övriga externa kostnader	0	-7 472
Summa övriga externa kostnader	-604 393	-572 504

Not 5 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Styrelsearvoden	-82 500	-67 800
Sammanträdesarvoden	-31 830	-36 100
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-9 400	-10 000
Övriga kostnadsersättningar	-1 020	-1 650
Övriga personalkostnader	0	-600
Sociala kostnader	-36 029	-23 259
Summa personalkostnader	-160 779	-139 409



Not 6 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader	31 551 772	29 336 122
Mark	1 500 000	1 500 000
Standardförbättringar	0	2 215 650
Anslutningsavgifter	399 688	399 688
	33 451 460	33 451 460
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	0	37 500
Markanläggning	112 740	0
	112 740	37 500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	33 564 200	33 488 960
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-10 855 165	-9 990 661
Anslutningsavgifter	-189 852	-149 883
Standardförbättringar	0	-492 031
	-11 045 017	-10 632 575
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-987 757	-294 096
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-39 969	-39 969
Årets avskrivning markinventarier	-4 228	0
Årets avskrivning standardförbättringar	0	-492 031
	-1 031 954	-826 096
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-12 076 971	-11 458 671
Restvärde enligt plan vid årets slut	21 487 229	22 440 503
Varav		
Byggnader	19 708 849	19 051 363
Mark	1 500 000	1 500 000
Anslutningsavgifter	169 867	209 836
Markinventarier	108 512	0
Standardförbättringar	0	1 679 304
Taxeringsvärden		
Bostäder	46 200 000	46 200 000
Lokaler	506 000	506 000
Totalt taxeringsvärde	46 706 000	46 706 000
<i>varav byggnader</i>	<i>33 059 000</i>	<i>33 059 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>13 647 000</i>	<i>13 647 000</i>

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Installationer	1 523 524	1 523 524
	1 523 524	1 523 524
Årets anskaffningar		
Installationer	0	1 523 524
	0	1 523 524
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 523 524	3 047 048
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-100 258	0
	-100 258	0
Årets avskrivningar		
Installationer	-109 373	-100 258
	-109 373	-100 258
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 313 893	1 423 266
Varav		
Installationer	1 313 893	1 423 266

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna ränteintäkter	5 066	9 389
Förutbetalda försäkringspremier	23 732	24 616
Förutbetalt förvaltningsarvode	44 963	43 182
Förutbetald kabel-tv-avgift	7 363	5 851
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	2 809
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	81 124	85 847

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	22 907 441	23 380 621
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-473 180	-461 180
Ränteomskrivningar	0	-1 831 349
Långfristig skuld vid årets slut	22 434 261	21 088 094

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,85%	2022-09-30	1 069 500,00	0,00	29 000,00	1 040 500,00
STADSHYPOTEK	3,33%	2025-01-30	1 831 347,00	0,00	54 000,00	1 777 347,00
STADSHYPOTEK	1,29%	2026-10-30	2 329 127,00	0,00	27 004,00	2 302 123,00
STADSHYPOTEK	3,93%	2027-09-01	2 854 500,00	0,00	66 000,00	2 788 500,00
STADSHYPOTEK	4,07%	2027-12-30	4 245 000,00	0,00	90 000,00	4 155 000,00
STADSHYPOTEK	4,07%	2028-06-30	1 070 000,00	0,00	60 000,00	1 010 000,00
STADSHYPOTEK	4,45%	2028-09-30	2 642 500,00	0,00	35 000,00	2 607 500,00
STADSHYPOTEK	3,63%	2029-01-30	2 143 847,00	0,00	48 176,00	2 095 671,00
STADSHYPOTEK	1,25%	2029-04-30	5 194 800,00	0,00	64 000,00	5 130 800,00
Summa			23 380 621,00	0,00	473 180,00	22 907 441,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 473 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 473 tkr årligen

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna räntekostnader	90 251	88 923
Upplupna elkostnader	28 115	25 538
Upplupna värmekostnader	8 939	8 628
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	352 990	353 766
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	480 296	476 855

Not Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Företagsinteckning	28 861 000	28 861 000

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Malin Wilén,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Carl Johan Lindström,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Ossian Petri,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Johan Olsson,

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ernst & Young AB

Karlskrona, den dag som framgår av min digitala signatur

Anders Håkansson
Auktoriserad revisor

Christer Bern
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Karlskornahus 11, org.nr 735000-2759

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Karlskornahus 11 för år 2024/2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

De auktoriserade revisorernas ansvar

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

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 Karlskronahus 11 för år 2024/2025 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Karlskrona, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Anders Håkansson
Auktoriserad revisor

Christer Bern
Förtroendevald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557568822306

Dokument

ÅR Karlskronahus 11 för sign
Huvuddokument
30 sidor
Startades 2026-02-02 10:37:43 CET (+0100) av Robin
Lindgren (RL)
Färdigställt 2026-02-04 14:35:01 CET (+0100)

Signerare

Robin Lindgren (RL)
Riksbyggen
robin.lindgren@riksbyggen.se
Signerade 2026-02-02 10:37:44 CET (+0100)

Malin Wilén (MW)
malin@brf-solrosen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MALIN WILÉN"
Signerade 2026-02-02 16:32:37 CET (+0100)

Ossian Petri (OP)
ossian@brf-solrosen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sven
Ossian Petri"
Signerade 2026-02-02 16:38:00 CET (+0100)

Carl-Johan Lindström (CL)
calle@brf-solrosen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CARL
JOHAN LINDSTRÖM"
Signerade 2026-02-03 10:06:33 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557568822306

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN OLSSON"
Signerade 2026-02-02 11:23:53 CET (+0100)

Christer Bern (CB)
christer.bern@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CHRISTER BERN"
Signerade 2026-02-04 11:10:22 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS HÅKANSSON"
Signerade 2026-02-04 14:35:01 CET (+0100)

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



Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur 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 Karlskronahus 11

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för RB BRF
Karlskronahus 11 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

