

Årsredovisning

2022-09-01 – 2023-08-31

RBF Karlshamnshus 7
Org nr: 7362001799



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsas 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.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Karlshamnshus 7 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-09-01 till 2023-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registerades 1959-03-18.

Nuvarande stadgar registrerades 2016-03-16.

Föreningen har sitt säte i Karlshamns kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år, men även detta året har det varit stora underhållskostnader.

Föreningen har under året sålt överskottsel från solcellerna till Karlshamn Energi för 26 489 kr

Föreningen har fått 13 337 kr i skattereduktion för förnybar el.

Elstödet uppgick till 113 322 kr.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 75% till 57%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 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 246% till 189%.

I resultatet ingår avskrivningar med 431 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 758 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Plommonet 4 i Karlshamns 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 Proinova

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 m²

Total bostadsarea 4 242 m²

Årets taxeringsvärde 49 600 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 38 400 000 kr

Riksbyggen i Karlskrona har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Småland och Blekinge län. 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.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 4 900 kronor i återbäring samt 34 880 kronor i utdelning.

Föreningen har följande avtal

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

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 41 tkr och planerat underhåll för 59 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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
Vattenrörbyte, halva huset	2019
Låsbyte	2019
Ommålning lokalen	2021
Byte takfläkt	2021

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Lokal	4 994
Tvättutrustning	40 250
Skärmvägg	13 525

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Reino Duell	Ordförande	2023
Kerstin Ung	Sekreterare	2024
Hans Janhall	Vice ordförande	2024
Inga-Lena Karlenberg	Ledamot	2023
Christer Petersson	Ledamot	2024
Carina Gustafsson	Ledamot	2023
Helen Petersson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mari Bäckström	Suppleant	2023
Nicklas Dahlqvist	Suppleant	2024
Johan Olsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor
Elin Petersson	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter

Lars Hasselgren

Valberedning

Michael Knutson

Tomas Svanh

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 96 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 93 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2022-10-01 då den höjdes med 2 %.

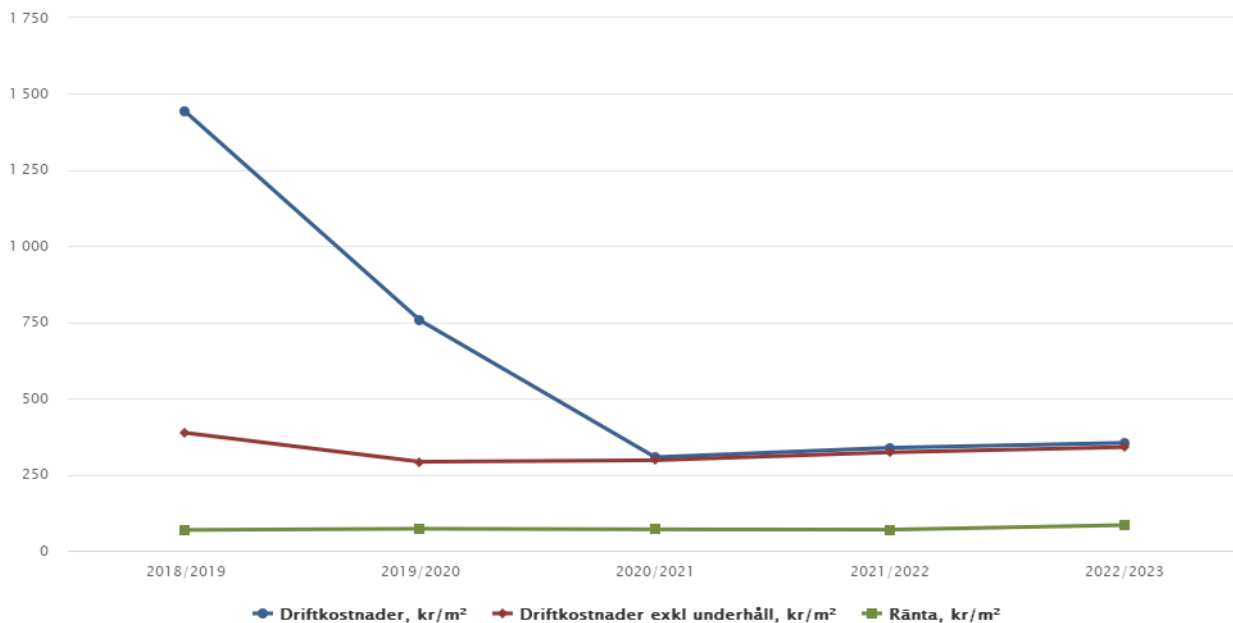
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 635 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	2 906	2 856	2 836	2 667	2 645
Resultat efter finansiella poster	327	493	609	-1 591	-4 131
Årets resultat	327	493	609	-1 591	-4 131
Resultat exklusive avskrivningar	758	908	998	-1 206	-3 727
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	198	348	448	-3 206	-6 427
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	132	132	130	471	636
Balansomslutning	23 839	23 092	23 017	18 885	20 905
Soliditet %	13	12	10	-12	-3
Likviditet %	189	246	225	211	880
Likviditet vid ränteomskrivning %	57	75	19		
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	635	624	624	624	618
Driftkostnader, kr/m ²	354	338	307	756	1 442
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	340	323	297	292	387
Ränta, kr/m ²	84	69	70	72	68
Lån, kr/m ²	4 536	4 649	4 761	4 874	4 987
Skuldkvot %	5,91	6,5	6,76	7,12	7,38



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

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	1 104 952	-3 052 622	493 042
Disposition enl. årsstämmobeslut				493 042	-493 042
Reservering underhållsfond			560 000	-560 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-58 769	58 769	
Årets resultat					327 330
Vid årets slut	254 465	4 000 000	1 606 183	-3 060 811	327 330

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 559 580
Årets resultat	327 330
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-560 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	58 769
Summa	-2 733 481

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 733 481**

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

Resultaträkning

Belopp i kr	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Rörelseintäkter m.m.		
Nettoomsättning	2 905 740	2 855 789
Övriga rörelseintäkter	351 416	264 598
Summa rörelseintäkter	3 257 156	3 120 387
Rörelsekostnader		
Driftskostnader	Not 2	-1 432 328
Övriga externa kostnader	Not 3	-528 896
Personalkostnader	Not 4	-134 553
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-414 536
Summa rörelsekostnader	-2 628 330	-2 505 313
Rörelseresultat	628 826	615 074
Finansiella poster		
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	34 880	167 424
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	21 920	3 706
Räntekostnader och liknande resultatposter	-358 296	-293 162
Summa finansiella poster	-301 496	-122 032
Resultat efter finansiella poster	327 330	493 042
Årets resultat	327 330	493 042

Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 5	17 922 830	18 104 623
Inventarier, verktyg och installationer	Not 6	634 366	657 259
Summa materiella anläggningstillgångar		18 557 196	18 761 882
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar Riksbyggens Intresseförening		1 744 000	1 744 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 744 000	1 744 000
Summa anläggningstillgångar		20 301 196	20 505 882
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		16 186	18 700
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 7	76 779	80 774
Summa kortfristiga fordringar		92 965	99 474
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 444 706	2 486 690
Summa kassa och bank		3 444 706	2 486 690
Summa omsättningstillgångar		3 537 671	2 586 164
Summa tillgångar		23 838 867	23 092 047

Balansräkning

Belopp i kr	2023-08-31	2022-08-31	
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	1 606 183	1 104 952	
Summa bundet eget kapital	5 860 648	5 359 417	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-3 060 811	-3 052 622	
Årets resultat	327 330	493 042	
Summa fritt eget kapital	-2 733 481	-2 559 580	
Summa eget kapital	3 127 167	2 799 837	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 8	14 451 597	16 827 131
Summa långfristiga skulder		14 451 597	16 827 131
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		478 984	478 984
Lån som ska ränteomskrivs		4 310 000	2 413 450
Leverantörsskulder		958 073	54 424
Skatteskulder		2 152	0
Övriga skulder		163 905	174 987
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 9	346 989	343 234
Summa kortfristiga skulder		6 260 103	3 465 079
Summa eget kapital och skulder		23 838 867	23 092 047

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Balkonger	Linjär	50
Stambyte	Linjär	50
Säkerhetsdörrar	Linjär	50
Fönster	Linjär	50
Tak	Linjär	50
IMD	Linjär	25

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Driftskostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Underhåll	-58 769	-62 323
Reparationer	-41 322	-61 456
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-104 249	-106 220
Försäkringspremier	-56 243	-51 538
Kabel- och digital-TV	-93 278	-92 830
Återbäring från Riksbyggen	4 900	6 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 434	-1 000
Snö- och halkbekämpning	-17 026	-25 968
Statuskontroll	-11 081	-10 919
Förbrukningsinventarier	-30 565	-3 192
Vatten	-206 884	-179 908
Fastighetsel	-331 316	-300 334
Uppvärmning	-460 505	-452 179
Sophantering och återvinning	-92 751	-90 660
Summa driftskostnader	-1 500 524	-1 432 328

Not 3 Övriga externa kostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Förvaltningsarvode	-456 170	-452 641
IT-kostnader	-8 517	-6 523
Arvode, yrkesrevisorer	-15 000	-13 454
Övriga förvaltningskostnader	0	-800
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 028	-11 743
Möteskostnader och samkväm	-12 233	-8 880
Kontorsmateriel	-10 055	-7 721
Telefon och porto	-8 814	-9 635
Medlems- och föreningsavgifter	-3 330	-4 070
Datakostnader	0	-4 922
Bankkostnader	-2 676	-2 100
Övriga externa kostnader	-1 457	-1 407
Summa övriga externa kostnader	-528 279	-523 896

Not 4 Personalkostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Styrelsearvoden	-50 000	-77 500
Sammanträdesarvoden	-45 000	-36 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-53 250	-4 000
Övriga personalkostnader	-300	0
Sociala kostnader	-20 466	-16 553
Summa personalkostnader	-169 016	-134 553

Not 5 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Byggnader	3 435 098	2 927 300
Standardförbättringar	17 592 413	17 592 413
Mark	4 159 460	4 159 460
	25 186 971	24 679 173
Årets anskaffningar		
Solceller	0	507 798
Markanläggning	112 450	0
	112 450	507 798
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	25 299 421	25 186 971
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 573 583	-2 537 900
Standardförbättringar	-4 508 765	-4 152 805
	-7 082 348	-6 690 705
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-46 035	-35 682
Årets avskrivning standardförbättringar	-355 960	-355 960
Årets avskrivning markanläggningar	-5 623	0
	-407 618	-391 642
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-7 489 966	-7 082 347
Restvärde enligt plan vid årets slut	17 922 830	18 104 623
Varav		
Byggnader	928 855	861 515
Mark	4 159 460	4 159 460
Standardförbättringar	12 727 688	13 083 648
Markanläggningar	106 827	0
Taxeringsvärden		
Bostäder	49 600 000	38 400 000
Totalt taxeringsvärde	49 600 000	38 400 000
<i>varav byggnader</i>	<i>37 000 000</i>	<i>29 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>12 600 000</i>	<i>9 400 000</i>

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Installationer	717 650	717 650
	717 650	717 650
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	717 650	717 650
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-60 391	-37 497
	-60 391	-37 497
Årets avskrivningar		
Installationer	-22 894	-22 894
	-22 894	-22 894
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-22 894	-22 894
Restvärde enligt plan vid årets slut	634 366	657 259
Varav		
Installationer	634 366	657 259

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	9 561	3 191
Förutbetalda försäkringspremier	19 442	17 359
Förutbetalt förvaltningsarvode	38 020	38 001
Förutbetald elavgift	1 656	15 669
Förutbetald kabel-tv-avgift	8 100	6 555
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	76 779	80 774

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-08-31	2022-08-31
Inteckningslån	19 240 581	19 719 565
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-478 984	-478 984
Ränteomskrivningslån	-4 310 000	-2 413 450
Långfristig skuld vid årets slut	14 451 597	16 827 131

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,65%	2023-12-01	2 000 000,00	0,00	0,00	2 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,66%	2023-09-30	2 350 000,00	0,00	40 000,00	2 310 000,00
STADSHYPOTEK	1,29%	2024-12-01	2 058 750,00	0,00	157 500,00	1 901 250,00
STADSHYPOTEK	1,37%	2025-01-30	479 850,00	0,00	80 000,00	399 850,00
STADSHYPOTEK	1,37%	2025-01-30	1 069 200,00	0,00	0,00	1 069 200,00
STADSHYPOTEK	3,83%	2025-06-30	1 813 895,00	0,00	45 348,00	1 768 547,00
STADSHYPOTEK	1,29%	2025-07-30	2 405 010,00	0,00	60 124,00	2 344 886,00
STADSHYPOTEK	1,34%	2025-12-30	3 229 410,00	0,00	34 912,00	3 194 498,00
STADSHYPOTEK	3,99%	2026-12-30	2 413 450,00	0,00	61 100,00	2 352 350,00
STADSHYPOTEK	1,20%	2027-09-01	1 900 000,00	0,00	0,00	1 900 000,00
Summa			19 719 565,00	0,00	478 984,00	19 240 581,00

*Senast kända räntesatser

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna räntekostnader	34 957	36 788
Upplupna elkostnader	24 073	27 954
Upplupna vattenavgifter	17 826	14 681
Upplupna värmekostnader	16 982	14 575
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	253 151	249 236
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	346 989	343 234

Not Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckningar	21 200 000	21 200 000

Styrelsens underskrifter

Karlshamn den dag som framgår av min elektroniska signering

Reino Duell

Kerstin Ung

Inga-Lena Karlenberg

Hans Janhall

Carina Gustafsson

Christer Petersson

Helen Petersson

Karlskrona den dag som framgår av min elektroniska signering

Ernst & Young AB

Anders Håkansson
Auktoriserad revisor

Elin Petersson
Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd 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 22 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 planerliga 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.

RBF Karlshamnshus 7

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Karlshamnshus 7 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långgivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.



FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se



Verifikat

Transaktion 09222115557504622057

Dokument

ÅR 211207 2022-2023

Huvuddokument

22 sidor

Startades 2023-11-13 13:38:37 CET (+0100) av Helen
Petersson (HP1)

Färdigställt 2023-11-21 13:48:59 CET (+0100)

Signerare

Helen Petersson (HP1)

Riksbyggen

helen.petersson@riksbyggen.se

Signerade 2023-11-13 13:38:37 CET (+0100)

Reino Duell (RD)

ordforande@karlshamnshus7.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"REINO DUELL"

Signerade 2023-11-14 11:55:25 CET (+0100)

Kerstin Ung (KU)

kerstin.ung@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KERSTIN UNG"

Signerade 2023-11-13 22:58:07 CET (+0100)

Inga-Lena Karlenberg (IK)

il.karlenberg@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"INGA-LENA KARLENBERG"

Signerade 2023-11-15 09:54:57 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557504622057

Hans Janhall (HJ)
Hans.323613@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HANS JANHALL"
Signerade 2023-11-14 10:37:06 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Rune Christer Petersson"
Signerade 2023-11-13 23:18:30 CET (+0100)

Carina Gustafsson (CG)
ilone565@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CARINA GUSTAFSSON"
Signerade 2023-11-13 15:09:25 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Helen Britt-Mari Petersson"
Signerade 2023-11-13 13:46:57 CET (+0100)

Elin Petersson (EP)
eppe89@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ELIN
PETERSSON"
Signerade 2023-11-16 16:37:11 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS HÅKANSSON"
Signerade 2023-11-21 13:48:59 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557504622057

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Karlshamnshus nr 7 , org.nr 736200-1799

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Karlshamnshus nr 7 för år 2022-09-01 - 2023-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2023 och av dess finansiella resultat 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten

Revisorns ansvar

Våra 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggens Bostadsrättsförening Karlshamnshus nr 7 för år 2022-09-01 – 2023-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella 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 signering

Ernst & Young AB

Anders Håkansson
Auktoriserad revisor

Elin Petersson
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557504623845

Dokument

Revisionsberättelse Karlshamnshus 7
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2023-11-13 13:40:21 CET (+0100) av Helen Petersson (HP)
Färdigställt 2023-11-21 13:49:50 CET (+0100)

Initierare

Helen Petersson (HP)
Riksbyggen
helen.petersson@riksbyggen.se

Signerare

Elin Petersson (EP)
eppe89@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ELIN PETERSSON"
Signerade 2023-11-14 18:38:30 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDERS HÅKANSSON"
Signerade 2023-11-21 13:49:50 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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>

