

Årsredovisning

2022-09-01 – 2023-08-31

RBF Karlskronahus 7
Org nr: 735000-2783





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Karlskronahus 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 registrerades 1959-06-10. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1962-09-25 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-14.

Föreningen har sitt säte i Karlskrona kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år främst på grund av mindre underhållskostnader. Reparationskostnader har ökat lite jämfört med året innan. Även kostnader för ränta är högre på grund av omsatta lån till högre ränta.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 65% till 30%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två 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 264% till 208%.

I resultatet ingår avskrivningar med 187 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 180 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Frimuraren 3 i Karlskrona Kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 51 lägenheter samt 4 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 1961. Fastigheternas adress är Drottninggatan 34-36, Östra Köpmansgatan 9 och Guldsmedsgränd 5 A-B i Karlskrona.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kokvrå	8
1 rum och kök	5
2 rum och kök	27
3 rum och kök	7
4 rum och kök	4
Shumma	51



Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	6
Antal garage	4
Antal p-platser	10

Total tomtarea 2 100 m²

Total bostadsarea 2 813 m²

Total lokalarea 269 m²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 269 m².

Årets taxeringsvärde 41 481 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 41 481 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Anette Lirsjö, Annies kropp & själ	68	2023-12-31
Adam Jonsson muf AJ Redovisningskonsult	62,5	Tillsvidare
Morgan Carlsson, styrelserum	8	Tillsvidare

Intäkter från lokalhyror utgör ca 4,67 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Blekinge.

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.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Kabel-TV	Com Hem AB
Fjärrvärme, el och sophantering	Affärsverken i Karlskrona 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 96 tkr och planerat underhåll för 2 264 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

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

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 4 382 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 438 tkr (156 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 846 tkr. Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fönsterbyte	1998
Isolering av vindar	2002
Fjärrvärmeinstallation	2003
Stambyte	2009
Dörrbyte	2018
Fasaden	2018
Ventilation	2018
Fasad	2021-2022

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Relining	2 226 134
Ny dörrautomatik	37 557



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bettina Madsen	Ordförande	2024
Jonas Löfgren	Sekreterare	2025
Stefan Karlsson	Ledamot	2025
Martin Lundin	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elisabeth Permlid	Suppleant	2024
Pontus Steen	Suppleant	2024
Stefan Popovic	Suppleant	2024
Mjellma Neziri	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Övriga funktionärer	Uppdrag	Utsedd av
Jessica Andersson	Valberedning	Stämman
Lisbeth Svensson	Valberedning	Stämman

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 73 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 69 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2021-09-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja avgifterna med 6% fr.o.m. 2023-08-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 933 kr/m²/år.

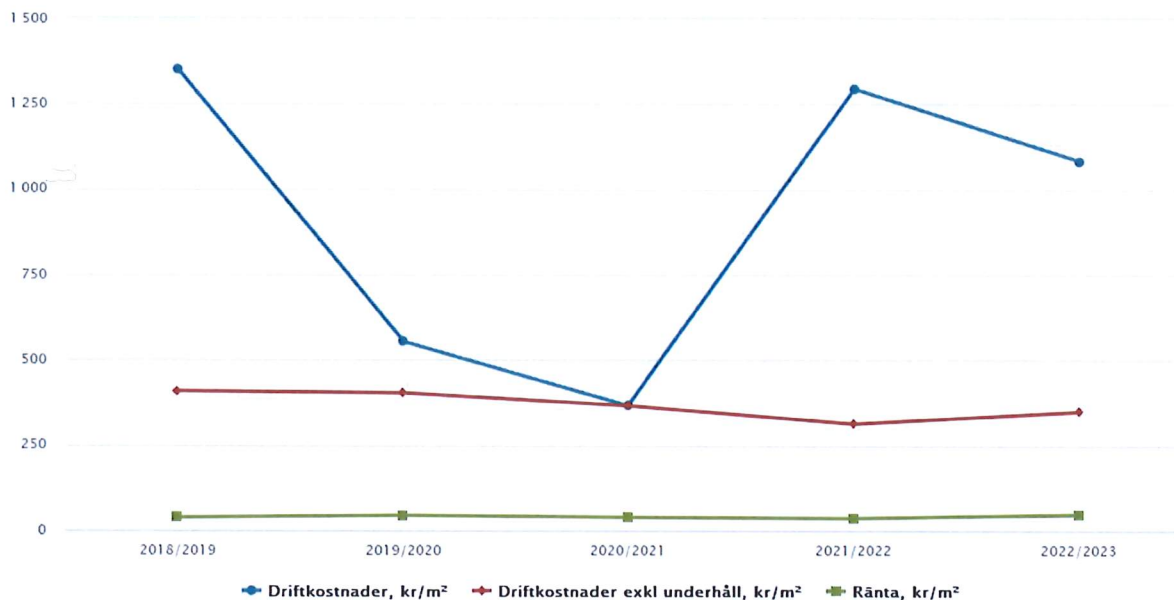
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 51 bostadsrätter placerade (föregående år 51 st).



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	2 746	2 739	2 657	2 647	2 518
Resultat efter finansiella poster	1 367	2 159	604	445	-2 230
Årets resultat	-1 367	-2 159	604	445	-2 230
Resultat exklusive avskrivningar	-1 180	-1 959	831	672	-2 006
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-2 026	-2 759	212	140	-2 538
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	274	260	201	173	173
Balansomslutning	7 177	7 731	10 064	9 633	9 398
Soliditet %	-34	-13	11	5	1
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	208	264	590	494	404
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	30	65	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	933	931	914	896	848
Driftkostnader, kr/m ²	1 083	1 295	366	554	1 351
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	348	313	366	403	408
Ränta, kr/m ²	47	36	39	44	38
Underhållsfond, kr/m ²	0	0	223	22	0
Lån, kr/m ²	2 953	2 039	2 747	2 805	2 863
Skuldkvot %	3,20	2,27	3,17	3,25	3,48



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	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	154 445	0	965 523	-2 159 436
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-2 159 436	2 159 436
Reservering underhållsfond		846 000	-846 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-846 000	846 000	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0			
Överföring från uppskrivningsfonden			0	
Årets resultat				-1 366 557
Vid årets slut	154 445	0	-1 193 913	-1 366 557

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 193 913
Årets resultat	-1 366 557
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-846 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	846 000
Summa	-2 560 470

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 560 470**

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	Not 2	2 745 723	2 739 393
Övriga rörelseintäkter	Not 3	97 309	32 771
Summa rörelseintäkter		2 843 032	2 772 164
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 337 685	-3 990 240
Övriga externa kostnader	Not 5	-488 397	-551 167
Personalkostnader	Not 6	-65 236	-86 803
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-186 712	-200 187
Summa rörelsekostnader		-4 078 030	-4 828 397
Rörelseresultat		-1 234 998	-2 056 234
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		1 530	7 344
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 438	143
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-145 527	-110 689
Summa finansiella poster		-131 559	-103 202
Resultat efter finansiella poster		-1 366 557	-2 159 436
Årets resultat		-1 366 557	-2 159 436



Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	5 724 794	5 911 506
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 724 794	5 911 506
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 10	51 000	51 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav		25 500	25 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		76 500	76 500
Summa anläggningstillgångar		5 801 294	5 988 006
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 11	110 359	112 422
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	51 555	48 766
Summa kortfristiga fordringar		161 914	161 188
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 214 238	1 581 676
Summa kassa och bank		1 214 238	1 581 676
Summa omsättningstillgångar		1 376 152	1 742 864
Summa tillgångar		7 177 446	7 730 870



Balansräkning

Belopp i kr	2023-08-31	2022-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	154 445	154 445	
Fond för yttre underhåll	0	0	
Summa bundet eget kapital	154 445	154 445	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-1 193 913	965 523	
Årets resultat	-1 366 557	-2 159 436	
Summa fritt eget kapital	-2 560 470	-1 193 913	
Summa eget kapital	-2 406 025	-1 039 468	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	4 967 212	6 107 100
Summa långfristiga skulder		4 967 212	6 107 100
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	4 133 443	2 180 450
Leverantörsskulder	Not 15	17 110	23 135
Övriga skulder	Not 16	163 150	170 404
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	302 556	289 250
Summa kortfristiga skulder		4 616 259	2 663 238
Summa eget kapital och skulder		7 177 446	7 730 870



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

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
Byggnader	Linjär	50
Om-/tillbyggnader	Linjär	50
Installationer	Linjär	25
Standardförbättringar	Linjär	33

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Årsavgifter, bostäder	2 623 309	2 618 892
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-16 498	-16 498
Hyror, lokaler	128 148	127 364
Hyror, garage	15 600	15 600
Hyror, p-platser	24 000	23 400
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-28 836	-28 836
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-529
Summa nettoomsättning	2 745 723	2 739 393

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Övriga ersättningar	19 148	24 639
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	-6
Elstöd	27 557	0
Övriga rörelseintäkter	9 455	8 138
Försäkringsersättningar	41 157	0
Summa övriga rörelseintäkter	97 309	32 771

Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Underhåll	-2 263 690	-3 024 175
Reparationer	-96 055	-63 801
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-93 849	-90 279
Försäkringspremier	-40 135	-36 778
Kabel- och digital-TV	-26 990	-25 048
Återbäring från Riksbyggen	4 800	7 300
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-2 657
Serviceavtal	-2 235	-2 235
Obligatoriska besiktningar	-35 000	-34 963
Snö- och halkbekämpning	-24 528	-12 186
Statuskontroll	-60 875	0
Ersättningar till hyresgäster	-671	0
Drift och förbrukning, övrigt	-7 121	-2 588
Förbrukningsinventarier	-5 492	-1 241
Vatten	-161 665	-180 685
Fastighetsel	-107 058	-90 025
Uppvärmning	-373 597	-379 847
Sophantering och återvinning	-40 945	-43 240
Förvaltningsarvode drift	-2 578	-7 794
Summa driftskostnader	-3 337 685	-3 990 240



Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Förvaltningsarvode administration	-412 810	-399 743
Arvode, yrkesrevisorer	-16 875	-15 000
Övriga förvaltningskostnader	-2 790	-2 608
Kreditupplysningar	-81	-54
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 391	-23 751
Kontorsmateriel	-4 144	-3 900
Medlems- och föreningsavgifter	-2 295	-2 805
Serviceavgifter	0	-5 100
Konsultarvoden	-30 450	-93 750
Bankkostnader	-2 562	-2 933
Övriga externa kostnader	0	-1 522
Summa övriga externa kostnader	-488 397	-551 167

Not 6 Personalkostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Styrelsearvoden	-26 000	-26 000
Sammanträdesarvoden	-19 000	-28 000
Övriga ersättningar	0	-3 036
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 800	-2 700
Övriga kostnadsersättningar	-3 807	-8 831
Övriga personalkostnader	-300	-4 200
Sociala kostnader	-14 329	-14 036
Summa personalkostnader	-65 236	-86 803

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Avskrivning Byggnader	-154 383	-167 858
Avskrivningar tillkommande utgifter	-32 330	-32 330
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-186 712	-200 187

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-145 527	-110 689
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-145 527	-110 689

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Byggnader	9 682 047	9 682 047
Standardförbättringar	1 043 432	1 043 432
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	10 725 479	10 725 479

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-4 124 269	-3 956 410
Standardförbättringar	-689 704	-657 375
	-4 813 973	-4 613 785
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-154 383	-194 374
Årets avskrivning standardförbättringar	-32 330	-32 330
	-186 713	-226 704
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 000 686	-4 840 489
Restvärde enligt plan vid årets slut	5 724 793	5 884 990
Varav		
Byggnader	5 403 395	5 531 263
Standardförbättringar	321 398	353 727

Taxeringsvärden

Bostäder	40 200 000	40 200 000
Lokaler	1 281 000	1 281 000
Totalt taxeringsvärde	41 481 000	41 481 000
<i>varav byggnader</i>	<i>27 611 000</i>	<i>27 611 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>13 870 000</i>	<i>13 870 000</i>

Not 10 Aktier och andelar i intresseföretag

	2023-08-31	2022-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	51 000	51 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	51 000	51 000



Not 11 Övriga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Skattefordringar	85 451	89 021
Skattekonto	24 908	23 401
Summa övriga fordringar	110 359	112 422

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	13 874	12 387
Förutbetalt förvaltningsarvode	34 607	33 535
Förutbetald kabel-tv-avgift	2 330	2 099
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	745	745
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	51 555	48 766

Not 13 Kassa och bank

	2023-08-31	2022-08-31
Transaktionskonto	1 214 238	1 581 676
Summa kassa och bank	1 214 238	1 581 676

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-08-31	2022-08-31
Inteckningslån	9 100 655	8 287 550
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-178 000	-178 600
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 955 443	-2 001 850
Långfristig skuld vid årets slut	4 967 212	6 107 100

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,32%	2024-06-01	1 966 968,00	0,00	60 000,00	1 906 968,00
STADSHYPOTEK	1,32%	2024-06-30	1 988 475,00	0,00	0,00	1 988 475,00
STADSHYPOTEK	1,04%	2026-01-30	2 330 257,00	0,00	63 600,00	2 266 657,00
STADSHYPOTEK	3,80%	2027-03-30	2 001 850,00	0,00	55 000,00	1 946 850,00
STADSHYPOTEK	4,24%	2028-03-01	0,00	1 000 000,00	0,00	1 000 000,00
Summa			8 287 550,00	1 000 000,00	178 600,00	9 108 950,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 178 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har två lån på 3 955 443 tkr som löper ut under nästa räkenskapsår och avsikten är att inte lösa lånet utan istället villkorsändra. Dessa lån redovisas som kortfristig skuld i bokslutet. Av den långfristiga skulden förfaller 5 145 212 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.



Not 15 Leverantörsskulder

	2023-08-31	2022-08-31
Leverantörsskulder	17 110	20 562
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	2 573
Summa leverantörsskulder	17 110	23 135

Not 16 Övriga skulder

	2023-08-31	2022-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	160 992	161 022
Kortfristiga låneskulder	0	2 001 850
Skuld sociala avgifter och skatter	1 508	0
Clearing	650	9 382
Summa övriga skulder	163 150	2 172 254

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna sociala avgifter	6 449	7 767
Upplupna räntekostnader	23 776	13 474
Upplupna elkostnader	6 339	8 673
Upplupna värmekostnader	6 832	5 318
Upplupna styrelsearvoden	40 600	38 800
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	218 561	215 218
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	302 556	289 250

Not Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckningar	8 853 000	8 853 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Karlskrona den dag som framgår av min elektroniska signering

Bettina Madsen

Martin Lundin

Jonas Löfgren

Stefan Karlsson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signering

Anders Håkansson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB





Verifikat

Transaktion 09222115557506590589

Dokument

År2023- Karlskronahus nr 7
Huvuddokument
20 sidor
Startades 2023-12-12 08:42:17 CET (+0100) av Mjellma
Neziri (MN)
Färdigställt 2024-01-15 10:51:07 CET (+0100)

Initierare

Mjellma Neziri (MN)
Riksbyggen
mjellma.neziri@riksbyggen.se

Signerare

Bettina (B)
Karlskronahus 7
KnaBrf7@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Bettina Sörup Madsen"
Signerade 2023-12-21 05:53:08 CET (+0100)

Stefan K (SK)
Karlskronahus 7
tj-alle77@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Berth-Lorentz Stefan Karlsson"
Signerade 2023-12-12 12:15:47 CET (+0100)

Martin (M)
RB
martin.lundin@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sven
Martin Lundin"
Signerade 2023-12-12 13:10:44 CET (+0100)

Jonas Lövgren (JL)
Karlskronahus 7
jonas.loefgren89@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JONAS LÖFGREN"
Signerade 2023-12-28 17:51:25 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557506590589

Anders (A)

E&Y

anders.hakansson@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"ANDERS HÅKANSSON"

Signerade 2024-01-15 10:51:07 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>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Karlskronahus 7 ..., org.nr 735000-2783

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Karlskronahus 7 för år 2023 (räkenskapsåret 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 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 uppger, 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 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.

Exempel 19a Revisionsberättelse i bostadsrättsföreningar

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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Karlskronahus 7 för år 2023 (räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31) samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorernas 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 betydande sätt.

Revisorernas 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 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 framkommer av elektronisk signering

Ernst & Young AB

Anders Håkansson
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557506591188

Dokument

2023 Karlskronahus 7 - Revisionsberättelse
Huvuddokument
2 sidor
*Startades 2023-12-12 08:43:45 CET (+0100) av Mjellma
Neziri (MN)*
Färdigställt 2024-01-15 10:51:24 CET (+0100)

Initierare

Mjellma Neziri (MN)
Riksbyggen
mjellma.neziri@riksbyggen.se

Signerare

Anders (A)
E&Y
anders.hakansson@se.ey.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS HÅKANSSON"
Signerade 2024-01-15 10:51:24 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>



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.

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 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 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 planliga 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.

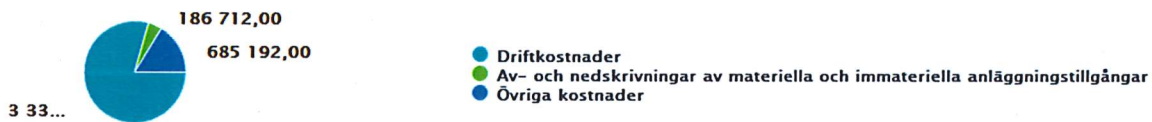
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

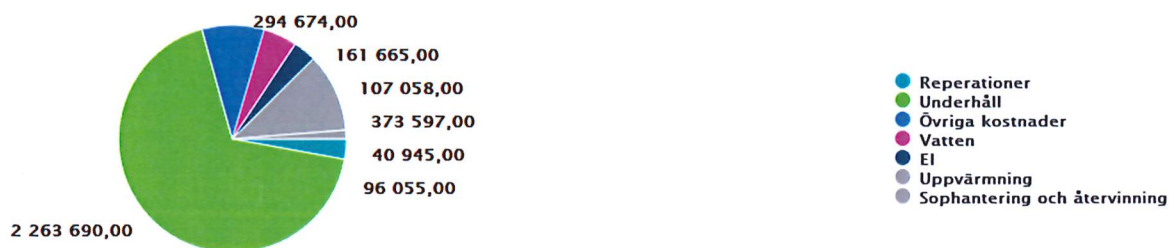
Nyckeltal

Belopp i SEK	2023-08-31	2022-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	3 337 685	3 990 240
Övriga externa kostnader	488 397	551 167
Personalkostnader	65 236	86 803
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	186 712	200 187
Finansiella poster	131 559	103 202
Summa kostnader	4 209 589	4 931 600



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2022	2021
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	1 163	7 307
Trädgårdsskötsel extra debiterat	1 125	0
Rabatt/återbäring från RB	-4 800	-7 300
Systematiskt brandskyddsarbete	0	2 657
Serviceavtal	2 235	2 235
inre skotsei/stad extra	291	488
Obligatoriska besiktningkostnader	35 000	34 963
Statuskontroll	60 875	0
Snö- och halkbekämpning	24 528	12 186
Rep utgift mtrl inköp bostäder	0	2 391
Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen	2 083	0
Rep bostäder utg för köpta tj	9 118	14 872
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	5 648	4 191
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	0	15 561
Rep install utg för köpta tj Låssystem	2 463	1 522
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	3 994	1 669
Rep markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	0	1 119
Vattenskador	72 750	22 477
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	2 226 134	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	0	3 024 175
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	37 557	0
Fastighetsel	107 058	90 025
Uppvärmning	373 597	379 847
Vatten	161 665	180 685
Sophämtning	40 945	41 590
Extra sophämtning	0	1 650
Fastighetsförsäkring	40 135	36 778
Ersättningar till hyresgäster	671	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	26 990	25 048
Övriga fastighetskostnader	7 121	2 588
Fastighetsskatt	93 849	90 279
Förbrukningsmaterial	5 492	1 241
Summa driftkostnader	3 337 685	3 990 240



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2023-08-31	2022-08-31
BOA	2 813 kr/kvm	2 813 kr/kvm
Belopp i kr	2022	2021
Arvode för förvaltningsavtal teknisk förvaltning	0	0
Bevakningskostnader jour	0	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	10	9
Ersättningar till hyresgäster	0	0
Extra sophämtning	0	1
Fastighetsel	38	32
Fastighetsförsäkring	14	13
Fastighetsskatt	33	32
Felanmälan/jour	0	0
Fjärrvärme	0	0
Förbrukningsmaterial	2	0
Hyra container	0	0
Inre skötsel/städ extra	0	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	0
Obligatoriska besiktningkostnader	12	12
Pcb/radon	0	0
Rabatt/återbäring från RB	-2	-3
Rep bostäder utg för köpta tj	3	5
Rep gem utry utg för köpta tj Golv	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	0	6
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	2	1
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	1	1
Rep install utg för köpta tj El	0	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	1	1
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	0	0
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	0
Rep install utg för köpta tj Värme	0	0
Rep lokaler utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	0	0
Rep markytor utg för köpta tj Markinventarier	0	0
Rep utgift mtrl inköp bostäder	0	1
Rep utgift mtrl inköp garage&p-platser	0	0
Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen	1	0
Serviceavtal	1	1
Snö- och halkbekämpning	9	4
Sophämtning	15	15
Statuskontroll	22	0
Systematiskt brandskyddsarbete	0	1
Trädgårdsskötsel extra debiterat	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	13	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	0	1 075
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	791	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	0
Underhållsplanering	0	0
Uppvärmning	133	135
Vandalisering	0	0
Vatten	57	64
Vattenskador	26	8
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	0	3
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	0	0
Övriga fastighetskostnader	3	1
Summa driftkostnader	1 186,52	1 418,50

RBF Karlskronahus 7

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

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

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

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

