

Årsredovisning för
Brf. Karlshamnshus nr. 4
736200-1781

Räkenskapsåret
2022-09-01 – 2023-08-31

Innehållsförteckning:	Sida:
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-14
Underskrifter	14
Revisionsberättelse	



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Karlshamnshus nr 4 med säte i Karlshamn org.nr. 736200-1781 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1952. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-03-22.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Karlshamn kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hus 1, Hunnemaravägen 13 o 15	1953-09-01	1953
Hus 2, Hunnemaravägen 5,7,9 o 11	1952-11-15	1952
Hus 3, Hunnemaravägen 1-3	1954-03-01	1954
Hus 4, Rosenvägen 20	1952-12-20	1952
Hus 5, Rosenvägen 22	1953-12-01	1953

Totalt 5 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Blekinge. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
110	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5583
6	garageplatser bil (varmgarage) varav ett används av föreningen	125
4	garageplatser MC (kallgarage)	0
5	av 110 bostadsrätter hyrs ut som hyresrätt med totalt 95 kvm yta	0
1	lokal (hyresrätt)	158
3	övriga lokaler	136
61	p-platser	0
Totalt 190 objekt		6002

Föreningens lägenheter fördelas på: 29 st 1 rok, 63 st 2 rok, 19 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Krister Nilsson	Ordförande	2022-03-02
Katrin Mattsson	Ledamot	2020-03-09
Gabriel Bengtsson	Ledamot	2019-02-28
Roger Frankenberg	Ledamot	2019-02-28
Julia Brorsson	Ledamot	2022-03-02
Anton Gränbo	Ledamot	2021-03-07
Ann-Christine Carlsson	Suppleant	2021-03-07
Linus Ingemarson	Suppleant	2022-03-02

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ledamöterna Gabriel Bengtsson, Katrin Mattsson och Roger Frankenberg samt suppleant Linus Ingemarsson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Krister Nilsson, Gabriel Bengtsson.

Firman tecknas enligt ovan av Två ledamöter i förening.

Revisorer har varit: Johan Wolgast och Nadine Enckell Schattauer med Dan Janérus som suppleant valda av föreningen.

Valberedning har varit: Tim Nilsson och Christina Kullebacka valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-02-16. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar och 2 hade fullmakter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-04-01 med +7%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-30.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2000	Badrumsrenovering
2013	Ny fjärrvärmeanläggning
2018	Nya aluminiumpartier till entréer
2019	Energideklaration
2019	Nytt passersystem porttelefoner
2020	Nya trappor vid Rosenvägen 20
2020	Gräsmatta i slänt, borttagning av rabatt, Rosenvägen 20
2020	3st tvättmaskiner W575HLE
2021	3st nya avfuktare till torkrum TA2002
2021	2st tvättmaskiner WH6-8 Clarus Vibe + viktceller
2021	Återställning av självdragsventilation.
2021	Ny låsbar grind till utemiljön
2022	Godkänd OVK (obligatorisk ventilationskontroll)
2022	Nya trappor m.m vid Hunnemaravägen 1
2022	Ny led belysning i trapphus och utemiljö
2022	Vattenskada badrum, Hunnemaravägen 13
2022	Ny plantering i rabatt mellan Rosenvägen 20 och 22
2023	Laddbox till elbilar

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2023-2024	Individuell el-mätning.
2024-2025	Sophantering.
2024-2025	Mangelrum.
2024-2025	Låssystem.
2025-2026	Balkonger, fönster, fasader, tak, solceller och fiber mm.
2027-2028	Dagvatten och avlopp i mark mm.
2024-2025	Åtgärda trappor, gång- och markytor som har plattor, natur- och gatsten i utemiljön.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 113 och under året har det tillkommit 11 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 112.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2022/2021	2021/2020	2020/2019	2019
Sparande, kr/kvm	219	257	211	211	0
Skuldsättning, kr/kvm	619	754	805	919	0
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	0
Energikostnad, kr/kvm	216	204	207	193	0
Driftskostnad, kr/kvm	402	353	354	302	0
Årsavgifter, kr/kvm	852	809	770	736	0
Totala intäkter, kr/kvm	848	822	771	747	0
Nettoomsättning, tkr	5 109	4 889	4 661	4 508	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	763	640	755	628	0
Soliditet, %	60	54	49	43	0

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

Årsavgifter: Totala årsavgifter per kvadratmeter total bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	137 889	0	0	137 889
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 612 956	0	199 392	4 812 348
S:a bundet eget kapital, kr	4 750 845	0	199 392	4 950 237
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 151 659	640 481	-199 392	1 592 748
Årets resultat, kr	640 481	-640 481	762 556	762 556
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 792 140	0	563 164	2 355 304
S:a eget kapital, kr	6 542 985	0	762 556	7 305 541

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 329 000 kr samt ianspråktagande skett med 129 608 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 792 140
Årets resultat, kr	762 556
Reservation till underhållsfond, kr	-329 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	129 608
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 355 304

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 355 304

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 109 921	4 889 346
Övriga rörelseintäkter	Not 3	19 112	82 148
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		5 129 033	4 971 494
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 431 506	-2 136 139
Underhåll enligt plan	Not 5	-129 608	-486 677
Övriga externa kostnader	Not 6	-249 216	-259 187
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-1 073 707	-983 767
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-430 688	-428 977
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-4 314 725	-4 294 747
RÖRELSERESULTAT		814 308	676 746
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		42 297	1 853
Räntekostnader och liknande resultatposter		-94 048	-38 118
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-51 752	-36 265
ÅRETS RESULTAT		762 556	640 481

BALANSRÄKNING

		2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	7 662 526	8 060 389
Inventarier och installationer	Not 10	162 128	177 836
Pågående nyanläggningar	Not 11	407 784	308 941
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>8 232 438</u>	<u>8 547 166</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Övriga finansiella anläggningstillgångar		47 000	47 000
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>47 000</u>	<u>47 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>8 279 438</u>	<u>8 594 166</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		12 697	1 228
Avräkningskonto HSB		2 104 626	1 858 532
Övriga kortfristiga fordringar/Skattekonto		50 665	34 689
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	65 190	53 777
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 233 178</u>	<u>1 948 226</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		1 483	56
Bank	Not 13	1 719 784	1 665 500
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 721 267</u>	<u>1 665 556</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 954 445</u>	<u>3 613 782</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>12 233 882</u>	<u>12 207 948</u>

BALANSRÄKNING

	2023-08-31	2022-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	137 889	137 889	
Fond för yttre underhåll	4 812 348	4 612 956	
Summa bundet eget kapital	4 950 237	4 750 845	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	1 592 748	1 151 659	
Årets resultat	762 556	640 481	
Summa fritt eget kapital	2 355 304	1 792 140	
Summa eget kapital	7 305 541	6 542 985	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	0	280 000
Summa långfristiga skulder		0	280 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		3 746 230	4 278 230
Medlemmarnas inre fond	Not 15	180 272	238 020
Leverantörsskulder		86 559	91 473
Aktuell skatteskuld	Not 16	33 163	22 883
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	190 927	189 461
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	691 190	564 896
Summa kortfristiga skulder		4 928 341	5 384 963
Summa skulder		4 928 341	5 664 963
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	12 233 882	12 207 948	

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	4 753 960	4 518 456
Hysesintäkt bostäder	142 260	142 260
Hysesintäkt lokaler	12 000	46 030
Hysesintäkt garage och bilplatser	138 408	131 107
Hysesintäkt övrigt	27 268	24 852
Konsumtionsavgift el	678	0
Intäkt andrahandsupplåtelse	8 110	6 600
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	19 976	12 444
Övriga fakturerade kostnader	6 633	54
Övriga primära intäkter och ersättningar	627	7 543
	5 109 921	4 889 346
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	0	35 854
Bidrag	19 112	40 294
Vinst vid avyttring anläggningstillgång	0	6 000
	19 112	82 148
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-277 017	-178 943
El	-331 735	-313 861
Uppvärmning	-743 458	-728 430
Vatten	-229 993	-192 233
Renhållning	-143 938	-132 931
Bevakningskostnader	-8 717	-13 477
TV, bredband, iptelefoni	-124 517	-115 172
Obligatoriska besiktningar	-500	-14 430
Förvaltningskostnader	-318 663	-191 863
Försäkringar	-61 885	-60 166
Fastighetsskatt	-160 720	-160 720
Övriga driftskostnader	-30 362	-33 913
	-2 431 506	-2 136 139
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	-110 738	0
Underhåll installationer	0	-202 802
Underhåll mark och utemiljö	0	-283 875
Underhåll garage och bilplatser	-18 870	0
	-129 608	-486 677
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Övriga förvaltningskostnader	-191 527	-189 674
Kostnader andrahandsupplåtelse	-241	-716
Kostnader överlåtelse och panter	-19 024	-12 934
Föreningsverksamhet	-7 367	-5 859
Kontorsutrustning och -material	-9 324	-11 406
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-14 802	-16 069
Förbrukningsinventarier	-173	-5 282
Stämma och styrelse	-6 758	-6 373
Arrende, hyra, leasing	0	-10 876
	-249 216	-259 187

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	1	1
Arvode till styrelsen	-64 800	-64 800
Löner för anställda	-500 279	-434 893
Vicevärdsarvode	-94 500	-94 500
Övriga personalkostnader	-7 956	-7 730
Revisionsarvode	-10 800	-12 000
Sociala avgifter	-231 037	-216 972
Uttagsskatt	-164 335	-152 872
	-1 073 707	-983 767
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-413 269	-413 269
Markanläggningar	-1 711	0
Installationer och inventarier	-15 708	-15 708
	-430 688	-428 977

2023-08-31

2022-08-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2036

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

16 718 339

16 528 589

Omklassificering

0

43 403

Årets investering byggnader

0

146 347

Ingående anskaffningsvärde mark

15 000

15 000

Årets investering markanläggning/Laddbox

17 117

0

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**16 750 456****16 733 339****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-8 672 950

-8 259 681

Årets avskrivningar byggnader

-413 269

-413 269

Årets avskrivningar markanläggningar

-1 711

0

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-9 087 930****-8 672 950****Utgående redovisat värde****7 662 526****8 060 389**

Redovisade värden byggnader

7 632 120

8 045 389

Redovisade värden mark

15 000

15 000

Redovisade värden markanläggningar

15 406

0

Fastighetsbeteckning: Tallen 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1953	40 000 000	11 800 000	51 800 000	51 800 000
Lokaler	1953	354 000	178 000	532 000	532 000
		40 354 000	11 978 000	52 332 000	52 332 000

Ställda säkerheter**2023-08-31****2022-08-31**

Fastighetsinteckning

11 140 400

11 140 400

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter**11 140 400****11 140 400****Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden

721 344

655 247

Årets investeringar

0

109 500

Årets försäljning, utrangering

0

-43 403

Utgående anskaffningsvärden

721 344

721 344

Ingående avskrivningar

-543 508

-571 203

Årets avskrivningar

-15 708

-15 708

Årets försäljning, utrangering

0

43 403

Utgående avskrivningar

-559 216

-543 508

Utgående redovisat värde**162 128****177 836**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

2023-08-31 2022-08-31

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	308 941	132 865
Årets Investering	98 843	176 076
Utgående värde pågående nyanläggningar	407 784	308 941

Pågående nyanläggningar avser fasad, fönster, tak samt balkonger Och planeras vara klart 2024-2025.
Nyttjandeperioden är beräknad till 50 år.

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	37 228	35 293
Förutbetald kabel-TV och bredband	11 124	9 685
Upplupna ränteintäkter	9 549	1 849
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 289	6 950
	65 190	53 777

Not 13 BANK

Karlshamns Sparbank	1 719 784	1 665 500
	1 719 784	1 665 500

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB		4,61%	2023-12-30	3 466 230	88 000
SBAB		0,89%	2024-05-15	280 000	224 000
				3 746 230	312 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **0**

Nästa års amortering av långfristig skuld **0**

Lån som ska konverteras inom ett år **3 746 230**

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **3 746 230**

Genomsnittsräntan vid årets utgång **4,33%**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till **1 248 000**

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till **2 186 230**

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år **0**

Finns det Swap-avtal i föreningen? **Nej**

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	238 020	256 099
Uttag	-57 748	-18 080
	180 272	238 020

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	23 234	22 883
Slutskatteskuld föregående år	9 929	0
	33 163	22 883

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	154 010	152 872
Personalens källskatt	14 839	15 267
Arbetsgivaravgifter	16 591	16 804
Övriga kortfristiga skulder	5 488	4 518
	190 927	189 461

	2023-08-31	2022-08-31
Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	10 800	0
Upplupen semesterskuld	83 339	61 984
Upplupna sociala avgifter	29 578	23 556
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	104 349	91 880
Upplupna räntekostnader	27 330	5 338
Förutbetalda årsavgifter och hyror	421 641	381 472
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 153	666
	691 190	564 896

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anton Gränbo

.....
Gabriel Bengtsson

.....
Julia Brorsson

.....
Katrin Mattsson

.....
Kris ter Nilsson

.....
Roger Frankenberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Revisor vald av föreningsstämman
Johan Wolgast

Revisor vald av föreningsstämman
Nadine Enckell Schattauer

Revisionsberättelse

BRF Karlshamnshus 4 Org nr 736200-1781

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Karlshamnshus nr 4 Org nr 736200-1781 för verksamhetsår **2022-09-01-2023-08-31**.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För revisorn innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Karlshamn ____/____ 2023

Av föreningen vald revisor
Johan Wolgast

Av föreningen vald revisor
Nadine Enkell Schattauer

ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Karlshamnshus nr 4 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KRISTER NILSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-12-19 kl. 09:09:22



GABRIEL BENGTTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-01-07 kl. 08:36:34



KATRIN MATTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-01-07 kl. 14:27:23



ROGER FRANKENBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-01-06 kl. 09:49:25



ANTON GRÄNBO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-01-05 kl. 15:40:02



JULIA BRORSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-01-03 kl. 09:08:12



NADINE ENCKELL SCHATTAUER

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-01-07 kl. 17:49:49



JOHAN WOLGAST

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-01-08 kl. 10:31:22



REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Karlshamnshus nr 4 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

NADINE ENCKELL SCHATTAUER

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-01-07 kl. 17:48:49



JOHAN WOLGAST

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-01-08 kl. 10:32:30



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.