

Årsredovisning

2022-09-01 – 2023-08-31

RBF Karlskronahus 5
Org nr: 7350002825



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, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Karlskronahus 5 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 1957-04-18. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1962-01-12 och nuvarande stadgar registrerades 2018-02-14.

Föreningen har sitt säte i Karlskrona kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år främst på grund av lägre driftkostnader. Av driftkostnader är det främst underhållsposten som varit lägre i år.

Driftkostnaderna i föreningen exklusive underhåll har ökat jämfört med föregående år. Det är främst posten för reparationer under året som ökat. Räntekostnaderna har ökat med nästan 30 tkr.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 484% till 116%.

Kommande verksamhetsår har föreningen fyra 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 799% till 1114%.

I resultatet ingår avskrivningar med 353 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 181 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Fören 6, 7 och 8 i Karlskrona Kommun.

På fastigheterna finns 64 st lägenheter.

Byggnaderna är uppförda 1958.

Fastigheternas adress är Apotekarevägen 3-61 och Herrgårdsvägen 42 -74 A-B.

Fastigheterna är fullvärderade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
3 rum och kök	30
4 rum och kök	34

Total tomtarea 16 606 m²

Total bostadsarea 5 470 m²

Årets taxeringsvärde 104 756 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 104 756 000 kr

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
Jour/felan	Riksbyggen
Fastighetsskötsel	Riksbyggen
Kabel-TV	Tele 2 AB
Fjärrvärme	Affärsverken AB
El	Affärsverken 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 75 tkr och planerat underhåll för 155 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan har uppdaterats 2020. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 000 000 kr, vilket motsvarar ca 183 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Relining	2012-2015
Målningsarbeten tak	2013
Takrenovering	2014-2016
Fasadrenovering	2014-2016
Renovering förråd	2016
Inkoppling radonfläktar	2016-2017
Inspektionsluckor i mark	2016-2017
Blästring och målning tak	2021
Nedmontering skorsten	2021
Staket och bodar	2021
Underhåll gavlar	2021

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Fasader	68 050
Montering ny vent.fläkt	23 689
Div snickerier	24 496
Tvättutrustning	38 990



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Joakim Johansson	Ordförande	2024
Suzanne Eklöf	Sekreterare	2024
Thomas Jahn	Vice ordförande	2023
Magnus Andersson	Ledamot	2023
Kent Cronholm	Ledamot	2023
Martin Lundin	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hans-Charter Antonsson	Suppleant	2023
Stefan Järnehage	Suppleant	2023
Johan Olsson	Riksbyggen Suppleant	2023
Robin Lindgren	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christer Förberg	Förtroendevald revisor	2023
Ernst & Young Ab	Autoriserad revisor	

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
---------------------	--------------------------------------

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 79 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 79 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-11-01 då den höjdes med 3%.

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

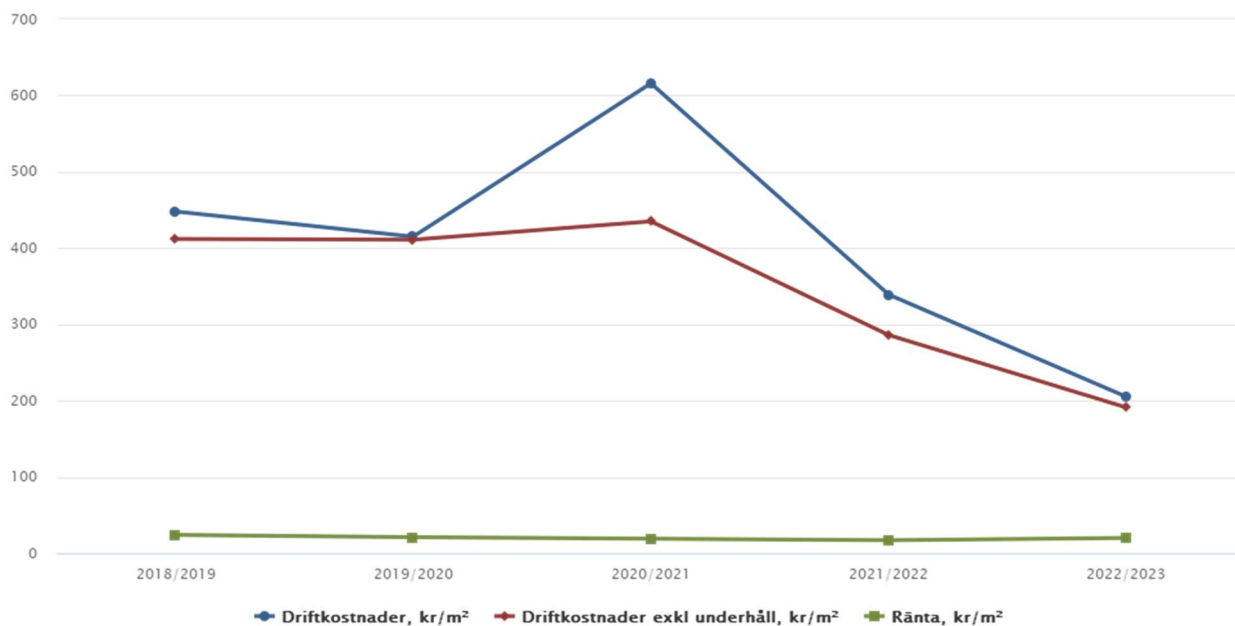
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 745 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.



Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	4 050	4 063	4 063	4 043	3 945
Årets resultat	828	775	-250	1 040	803
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	181	599	-902	396	291
Balansomslutning	15 075	14 852	13 916	14 506	13 725
Soliditet %	43	41	35	35	29
Likviditet % inkl ränteomskrivningar	116	484	347	610	548
Likviditet % exkl ränteomskrivningar	1 114	799	589	610	548
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	745	745	745	741	723
Driftkostnader, kr/m²	205	339	616	415	448
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	191	286	435	411	412
Ränta, kr/m²	20	17	19	21	24
Underhållsfond, kr/m²	454	753	623	620	441
Lån, kr/m²	1 462	1 509	1 556	1 600	1 646

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	362 888	4 120 397	352 466	775 386
Disposition enl. årsstämmobeslut			775 386	-775 386
Reservering underhållsfond		1 000 000	-1 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-155 226	155 226	
Årets resultat				828 077
Vid årets slut	362 888	4 965 171	283 078	828 077

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 127 852
Årets resultat	828 077
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	155 226
Summa	1 111 155

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **1 111 155**

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	4 050 441	4 062 962
Övriga rörelseintäkter	48 195	53 906
Summa rörelseintäkter	4 098 636	4 116 869
Rörelsekostnader		
Driftskostnader	Not 2	-2 322 866
Övriga externa kostnader	Not 3	-542 915
Personalkostnader	Not 4	-90 136
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-353 184
Summa rörelsekostnader	-3 242 694	-3 309 100
Rörelseresultat	855 942	807 768
Finansiella poster		
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	11 680	56 064
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	81 834	4 763
Räntekostnader och liknande resultatposter	-121 379	-93 209
Summa finansiella poster	-27 865	-32 382
Resultat efter finansiella poster	828 077	775 386
Årets resultat	828 077	775 386



Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 5	6 780 780	7 103 963
Inventarier, verktyg och installationer	Not 6	505 000	535 000
Summa materiella anläggningstillgångar		7 285 780	7 638 963
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		1 015 250	584 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav		0	431 250
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 015 250	1 015 250
Summa anläggningstillgångar		8 301 030	8 654 213
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 622	15 002
Övriga fordringar		59 047	58 330
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 7	157 708	99 038
Summa kortfristiga fordringar		218 377	172 370
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 8	6 555 260	5 607 745
Summa kassa och bank		6 555 260	5 607 745
Summa omsättningstillgångar		6 773 636	5 780 115
Summa tillgångar		15 074 666	14 434 328



Balansräkning

Belopp i kr	2023-08-31	2022-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	362 888	362 888	
Fond för yttre underhåll	4 965 172	4 120 397	
Summa bundet eget kapital	5 328 060	4 483 285	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	283 078	352 466	
Årets resultat	828 077	775 386	
Summa fritt eget kapital	1 111 155	1 127 852	
Summa eget kapital	6 439 215	5 611 137	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 9	2 780 073	7 629 840
Summa långfristiga skulder		2 780 073	7 629 840
Kortfristiga skulder			
Ränteomskrivningar kommande verksamhetsår	Not 9	4 963 000	365 233
Amortering kommande verksamhetsår	Not 9	252 000	259 500
Leverantörsskulder		58 182	11 199
Skatteskulder		75 496	52 872
Övriga skulder		155 871	147 074
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		350 829	357 473
Summa kortfristiga skulder		5 855 378	1 193 351
Summa eget kapital och skulder		15 074 666	14 434 328



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
Byggnader	Linjär	50
ROT-åtgärder, fasadbeklädnings	Linjär	50
Del av byte vattenledningar	Linjär	50
Del av fönster-dörrbyte	Linjär	50
Installation av fjärrvärme	Linjär	25
Del av relining	Linjär	25
Del av takbyte	Linjär	25
Fiberanslutning	Linjär	20
Markinventarier	Linjär	10

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	-155 226	-285 079
Reparationer	-75 386	-36 590
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-594 368	-567 936
Försäkringspremier	-72 523	-66 458
Kabel- och digital-TV	-33 889	-31 374
Återbäring från Riksbyggen	5 300	6 100
Obligatoriska besiktningar	0	-69 800
Snö- och halkbekämpning	-27 301	-17 383
Statuskontroll	0	-1 194
Förbrukningsinventarier	-7 874	-4 644
Vatten	-334 808	-315 939
Fastighetsel	-96 279	-73 145
Uppvärmning	-766 291	-775 242
Sophantering och återvinning	-77 972	-72 917
Förvaltningsarvode drift	-2 775	-11 264
Summa driftskostnader	-2 239 391	-2 322 866

Not 3 Övriga externa kostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Förvaltningsarvode administration	-525 211	-506 221
Arvode, yrkesrevisorer	-15 000	-13 454
Övriga förvaltningskostnader	-9 737	-800
Kreditupplysningar	-27	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 566	-6 710
Representation	-1 149	0
Kontorsmateriel	-4 800	-5 025
Medlems- och föreningsavgifter	-2 880	-3 520
Bankkostnader	-2 642	-2 100
Övriga externa kostnader	-9 531	-5 086
Summa övriga externa kostnader	-580 541	-542 915

Not 4 Personalkostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Styrelsearvoden	-28 875	-30 500
Sammanträdesarvoden	-25 544	-37 904
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 000	-5 500
Sociala kostnader	-12 158	-16 232
Summa personalkostnader	-69 577	-90 136



Not 5 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Byggnader	3 458 727	3 458 727
Mark	204 000	204 000
Tillkommande utgifter	12 676 444	12 676 444
Markinventarier	51 875	51 875
	16 391 046	16 391 046
Årets anskaffningar		
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	16 391 046	16 391 046
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 458 727	3 458 727
Standardförbättringar	-6 043 113	-5 725 117
Markinventarier	-5 188	0
	-9 507 028	-2 266 390
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-317 996	-317 996
Årets avskrivning markinventarier	-5 188	-5 188
	-323 184	-323 184
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-9 830 212	-2 589 574
Restvärde enligt plan vid årets slut	6 780 780	7 113 964
Varav		
Byggnader	0	0
Mark	204 000	204 000
Tillkommande utgifter	6 535 280	6 863 276
Markinventarier	41 500	46 688
Taxeringsvärden		
Småhus	104 756 000	104 756 000
Totalt taxeringsvärde	104 756 000	104 756 000
<i>varav byggnader</i>	<i>59 188 000</i>	<i>59 188 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>45 568 000</i>	<i>45 568 000</i>



Not 6 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	54 695	54 695
Installationer	600 000	600 000
	654 695	654 695
Årets anskaffningar	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	654 695	654 695
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-54 695	-54 695
Installationer	-65 000	-35 000
	-119 695	-89 695
Årets avskrivningar		
Installationer	-30 000	-30 000
	-30 000	-30 000
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	505 000	535 000
Varav		
Installationer	505 000	535 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	51 093	3 540
Förutbetalda försäkringspremier	25 070	22 384
Förutbetalt förvaltningsarvode	44 408	42 486
Förutbetald kabel-tv-avgift	2 925	2 635
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 212	27 993
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	157 708	99 038

Not 8 Kassa och bank

	2023-08-31	2022-08-31
Handkassa	3 750	3 750
Bankmedel	3 239 031	1 223 550
Transaktionskonto	3 312 479	4 380 446
Summa kassa och bank	6 555 260	5 607 745



Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-08-31	2022-08-31
Inteckningslån	7 995 073	8 254 573
Ränteomskrivningslån kommande verksamhetsår	-4 963 000	-365 233
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-252 000	-259 500
Långfristig skuld vid årets slut	2 780 073	7 629 840

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,98%	2023-12-01	726 767,00	0,00	16 000,00	710 767,00
STADSHYPOTEK	1,12%	2024-06-01	950 750,00	0,00	18 000,00	932 750,00
STADSHYPOTEK	1,12%	2024-06-01	2 090 750,00	0,00	36 000,00	2 054 750,00
STADSHYPOTEK	0,88%	2025-09-01	1 189 500,00	0,00	45 000,00	1 144 500,00
STADSHYPOTEK	1,14%	2025-12-01	580 000,00	0,00	40 000,00	540 000,00
STADSHYPOTEK	3,95%	2026-09-01	1 031 840,00	0,00	37 500,00	994 340,00
STADSHYPOTEK	3,75%	2026-12-01	365 233,00	0,00	12 000,00	353 233,00
STADSHYPOTEK	1,01%	2023-09-30	1 319 733,00	0,00	55 000,00	1 264 733,00
Summa			8 254 573,00	7 500,00	259 500,00	7 995 073,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 252 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 252 000 kr årligen

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi fyra lån om 710 767 kr, 932 750 kr, 2 054 750 kr och 1 264 733 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.



Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna räntekostnader	11 036	13 751
Upplupna elkostnader	4 560	0
Upplupna värmekostnader	8 480	9 212
Upplupna kostnader för renhållning	1 742	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	325 011	334 510
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	350 829	357 473

Not Ställda säkerheter	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckningar	11 266 300	11 266 300

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser



Karlskrona, den dag som framgår av vår elektroniska signering

Joakim Johansson

Suzanne Eklöf

Thomas Jahn

Magnus Andersson

Kent Cronholm

Martin Lundin

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ernst & Young AB

Karlskrona, den dag som framgår av vår elektroniska signering

Anders Håkansson
Auktoriserad revisor

Christer Förberg
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 förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

RBF Karlskronahus 5

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Karlskronahus 5 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



Verification

Transaction 09222115557507471688

Document

Årsredovisning 211105 22-23

Main document

23 pages

Initiated on 2023-12-27 10:20:45 CET (+0100) by Robin Lindgren (RL)

Finalised on 2024-01-11 10:08:22 CET (+0100)

Initiator

Robin Lindgren (RL)

Riksbyggen

robin.lindgren@riksbyggen.se

Signatories

Anders Håkansson (AH)

anders.hakansson@se.ey.com



The name returned by Swedish BankID was "ANDERS HÅKANSSON"

Signed 2024-01-11 10:08:22 CET (+0100)

Christer Förberg (CF)

christer.forberg@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "CHRISTER FÖRBERG"

Signed 2024-01-02 11:25:03 CET (+0100)

Joakim Johansson (JJ)

helikopterfotoswedenab@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Joakim Per-Gunnar Johansson"

Signed 2024-01-01 22:18:32 CET (+0100)

Kent Cronholm (KC)

kent.cronholm@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "KENT CRONHOLM"

Signed 2024-01-02 10:44:51 CET (+0100)



Verification

Transaction 09222115557507471688

Suzanne Eklöf (SE)
suzanne.eklof@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Suzanne Yvonne Elisabeth Eklöf"
Signed 2024-01-02 10:56:47 CET (+0100)

Magnus Andersson (MA)
allan_sungam@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "MAGNUS ANDERSSON"
Signed 2023-12-27 10:25:22 CET (+0100)

Thomas Jahn (TJ)
litojahn@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Thomas August Georg Jahn"
Signed 2024-01-02 11:18:05 CET (+0100)

Martin Lundin (ML)
martin.lundin@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "Sven Martin Lundin"
Signed 2023-12-28 16:25:44 CET (+0100)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

