



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Bostadsrättsföreningen Karlshamnshus nr 4



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Karlshamnshus nr 4 med säte i Karlshamn org.nr. 736200-1781 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är Ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening) 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. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingå i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
110	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 583
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	lokaler (hyresrätt)	158
3	övriga lokaler	136
61	p-platser	0
Totalt 190 objekt		6 002

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Krister Nilsson	Ordförande	2021-02-23	2024-02-15
Krister Nilsson	Ledamot	2010-11-17	
Julia Brorsson	Ordförande	2024-02-15	
Julia Brorsson	Ledamot	2022-02-23	
Ann-Christine Carlsson	Ledamot	2024-02-15	
Ann-Christine Carlsson	Suppleant	2021-02-11	2024-02-15
Katrin Mattsson	Ledamot	2020-01-28	
Gabriel Bengtsson	Ledamot	2019-01-30	
Roger Frankenberg	Ledamot	2017-12-06	2024-02-15
Anton Gränbo	Ledamot	2021-02-11	2024-08-29
Linus Ingemarson	Suppleant	2022-02-23	2024-02-15
Oskar Hjalmarsson	Suppleant	2024-02-15	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: ledamöterna Julia Brorsson och Krister Nilsson samt suppleant Oskar Hjalmarsson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

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

Valberedning har varit: Tim Nilsson och Kristina Kullebacka, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 20240215. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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 20230823 och 20240918.

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
2024	Individuell elmätning (IMD)

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

Årtal	Ändamål
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 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 112 och under året har det tillkommit 15 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 114.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2022/2021	2021/2020	2020/2019
Sparande, kr/kvm	290	219	257	211	211
Skuldsättning, kr/kvm	344	619	754	805	919
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	372	671	816	872	996
Räntekänslighet, %	0	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	242	216	204	207	193
Årsavgifter, kr/kvm	898	852	809	770	736
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	93	91	92	91
Totala intäkter, kr/kvm	900	848	822	771	747
Nettoomsättning, tkr	5 411	5 109	4 889	4 661	4 508
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 156	763	640	755	628
Soliditet, %	74	60	54	49	43

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) 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 utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta 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 mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman 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	4 812 348	0	299 432	5 111 780
S:a bundet eget kapital, kr	4 950 237	0	299 432	5 249 669
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 592 748	762 556	-299 432	2 055 872
Årets resultat, kr	762 556	-762 556	1 155 941	1 155 941
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 355 304	0	856 509	3 211 813
S:a eget kapital, kr	7 305 541	0	1 155 941	8 461 482

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 458 000 kr samt ianspråktagande skett med 158 568 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	1 592 748
Årets resultat, kr	1 155 941
Reservation till underhållsfond, kr	-458 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	158 568
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 449 257

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 449 257

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

RESULTATRÄKNING

		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 412 452	5 109 921
Övriga rörelseintäkter	Not 3	28 385	19 112
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		5 440 837	5 129 033
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 302 092	-2 431 506
Underhåll enligt plan	Not 5	-158 568	-129 608
Övriga externa kostnader	Not 6	-270 611	-249 216
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-1 063 595	-1 073 707
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-439 155	-430 688
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-4 234 021	-4 314 725
RÖRELSERESULTAT		1 206 816	814 308
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		85 562	42 297
Räntekostnader och liknande resultatposter		-136 436	-94 048
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-50 874	-51 752
ÅRETS RESULTAT		1 155 941	762 556

BALANSRÄKNING

		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	7 493 084	7 662 526
Inventarier och installationer	Not 10	146 420	162 128
Pågående nyanläggningar	Not 11	524 361	407 784
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>8 163 865</u>	<u>8 232 438</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Övriga finansiella anläggningstillgångar/Egna bostadsrätter		47 000	47 000
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>47 000</u>	<u>47 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>8 210 865</u>	<u>8 279 438</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		6 627	12 697
Avräkningskonto HSB		1 198 678	2 104 626
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	16 048	50 665
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	123 144	65 190
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 344 497</u>	<u>2 233 178</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		0	0
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		1 483	1 483
Bank	Not 14	1 947 010	1 719 784
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 948 493</u>	<u>1 721 267</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 292 990</u>	<u>3 954 445</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>11 503 855</u>	<u>12 233 882</u>

BALANSRÄKNING

	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	137 889	137 889
Fond för yttre underhåll	5 111 780	4 812 348
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>5 249 669</u>	<u>4 950 237</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 055 872	1 592 748
Årets resultat	1 155 941	762 556
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>3 211 814</u>	<u>2 355 304</u>
Summa eget kapital	<u>8 461 483</u>	<u>7 305 541</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	0
Övriga långfristiga skulder		0
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	2 078 230	3 746 230
Medlemmarnas inre fond	Not 16	69 705
Leverantörsskulder	114 435	86 559
Aktuell skatteskuld	Not 17	9 393
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	139 733
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	630 877
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>3 042 372</u>	<u>4 928 341</u>
Summa skulder	<u>3 042 372</u>	<u>4 928 341</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>11 503 855</u>	<u>12 233 882</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 206 816	814 308
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	439 155	430 688
	<u>1 645 971</u>	<u>1 244 996</u>
Erhållen ränta	39 150	34 597
Erlagd ränta	-148 057	-72 056
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 537 064</u>	<u>1 207 537</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	29 143	-31 158
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-206 348	53 386
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 359 859</u>	<u>1 229 765</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-370 582	-115 960
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-370 582</u>	<u>-115 960</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 668 000	-812 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-1 668 000</u>	<u>-812 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	<u>-678 723</u>	<u>301 806</u>
Likvida medel vid årets början	3 825 893	3 524 088
Likvida medel vid årets slut	<u>3 147 171</u>	<u>3 825 893</u>
	<u>-678 723</u>	<u>301 806</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
* Årsavgifter bostäder	5 014 241	4 753 960
Hysesintäkt bostäder	142 260	142 260
Hysesintäkt lokaler	48 960	12 000
Hysesintäkt garage och bilplatser	139 658	138 408
Hysesintäkt övrigt	26 468	27 268
Konsumtionsavgift el	6 695	678
Intäkt andrahandsupplåtelse	5 110	8 110
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	27 194	19 976
Övriga fakturerade kostnader	0	6 633
Övriga primära intäkter och ersättningar	1 866	627
	5 412 452	5 109 921
* I årsavgifterna för 2023/2024 ingår IMD el med 71 561 kr.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	10 402	0
Bidrag personal	17 983	19 112
	28 385	19 112
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-96 639	-277 017
El	-363 674	-331 735
Uppvärmning	-812 485	-743 458
Vatten	-284 538	-229 993
Renhållning	-136 190	-143 938
Bevakningskostnader	-10 275	-8 717
TV, bredband, iptelefoni	-134 188	-124 517
Obligatoriska besiktningar	-500	-500
Förvaltningskostnader	-197 276	-318 663
Försäkringar	-66 795	-61 885
Fastighetsskatt	-160 720	-160 720
Övriga driftskostnader	-38 813	-30 362
	-2 302 092	-2 431 506
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	-20 305	-110 738
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-33 875	0
Underhåll installationer	-54 125	0
Underhåll huskropp utvändigt	-20 649	0
Underhåll mark och utemiljö	-29 614	0
Underhåll garage och bilplatser	0	-18 870
	-158 568	-129 608
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Övriga förvaltningskostnader	-200 732	-191 527
Kostnader andrahandsupplåtelse	-549	-241
Kostnader överlåtelse och panter	-26 920	-19 024
Föreningsverksamhet	-4 587	-7 367
Kontorsutrustning och -material	-15 747	-9 324
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-12 665	-14 802
Förbrukningsinventarier	-899	-173
Stämma och styrelse	-6 253	-6 758
Arrende, hyra, leasing	-2 259	0
	-270 611	-249 216

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	1	1
Arvode till styrelsen	-47 623	-64 800
Löner för anställda	-485 997	-500 279
Vicevärdsarvode	-98 664	-94 500
Övriga arvoden	-14 271	0
Övriga personalkostnader	-6 594	-7 956
Revisionsarvode	-12 000	-10 800
Sociala avgifter	-229 253	-231 037
Uttagskatt	-165 843	-164 335
Utbildning	-3 350	0
	-1 063 595	-1 073 707
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-421 736	-413 269
Markanläggningar	-1 711	-1 711
Installationer och inventarier	-15 708	-15 708
	-439 155	-430 688

2024-08-31

2023-08-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2053

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

16 718 339

16 718 339

Årets investering byggnader/ Installation IMD EI

254 005

0

Ingående anskaffningsvärde mark

15 000

15 000

Ingående anskaffningsvärde markanläggningar

17 117

0

Årets investering markanläggning

0

17 117

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**17 004 461****16 750 456****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-9 086 219

-8 672 950

Årets avskrivningar byggnader

-421 736

-413 269

Ingående avskrivningar markanläggningar

-1 711

0

Årets avskrivningar markanläggningar

-1 711

-1 711

Avskrivning byggnad utöver plan

0

0

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-9 511 377****-9 087 930****Utgående redovisat värde****7 493 084****7 662 526**

Redovisade värden byggnader

7 464 389

7 632 120

Redovisade värden mark

15 000

15 000

Redovisade värden markanläggningar

13 695

15 406

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**2024-08-31****2023-08-31**

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

721 344

Utgående anskaffningsvärden

721 344

721 344

Ingående avskrivningar

-559 216

-543 508

Årets avskrivningar

-15 708

-15 708

Utgående avskrivningar

-574 924

-559 216

Utgående redovisat värde**146 420****162 128**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

	2024-08-31	2023-08-31
Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR		
Ingående värde pågående nyanläggningar	407 784	308 941
Årets Investering	116 577	98 843
Utgående värde pågående nyanläggningar	524 361	407 784

Pågående nyanläggningar avser fasad, fönster, tak samt balkonger och planeras vara klart 2025-2026. Nyttjandeperioden är beräknad till 50 år.

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Skattekonto	16 048	50 665
	16 048	50 665

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
Förutbetalad försäkring	41 395	37 228
Förutbetalad kabel-TV och bredband	11 412	11 124
Upplupna ränteintäkter	55 960	9 549
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 377	7 289
	123 144	65 190

Not 14 BANK		
Sparbanken i Karlshamn	1 947 010	1 719 784
	1 947 010	1 719 784

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteförändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB		4,62%	2024-12-30	2 078 230	88 000
				2 078 230	88 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **0**

Nästa års amortering av långfristig skuld 88 000

Lån som ska konverteras inom ett år 1 990 230

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **2 078 230**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 4,62%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 352 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 1 638 230

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

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

	2024-08-31	2023-08-31
Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND		
Ingående värde	180 272	238 020
Avsättning	0	0
Uttag	-110 567	-57 748
	69 705	180 272
Not 17 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	-888	23 234
Slutskatteskuld föregående år	10 281	9 929
	9 393	33 163
Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Mervärdeskatt	102 342	154 010
Personalens källskatt	17 469	14 839
Arbetsgivaravgifter	19 922	16 591
Övriga kortfristiga skulder	0	5 488
	139 733	190 927
Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	0	10 800
Upplupen semesterskuld	86 040	83 339
Upplupna sociala avgifter	30 690	29 578
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	87 403	104 349
Upplupna räntekostnader	15 709	27 330
Förutbetalda årsavgifter och hyror	411 035	421 641
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	14 153
	630 877	691 190

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Ann-Christine Carlsson

Gabriel Bengtsson

Julia Brorsson

Katrin Mattsson

Krister Nilsson

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 **2023-09-01-2024-08-31**.

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 2024 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 ____/____ 2024

Av föreningen vald revisor
Johan Wolgast

Av föreningen vald revisor
Nadine Enckell Schattauer

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Karlshamnshus nr 4 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JULIA BRORSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-01-07 kl. 08:19:49



GABRIEL BENGTTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-07 kl. 09:15:33



ANN-CHRISTINE CARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-08 kl. 21:11:37



KATRIN MATTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-07 kl. 08:23:01



KRISTER NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-08 kl. 13:53:26



NADINE ENCKELL SCHATTAUER

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-01-10 kl. 13:24:33



JOHAN WOLGAST

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-01-09 kl. 07:51:49



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 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: 2025-01-10 kl. 13:30:30



JOHAN WOLGAST

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-01-09 kl. 07:55:31



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.