

Årsredovisning

2023-09-01 – 2024-08-31

RBF Karlshamnshus 6
Org nr: 7362001856



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Karlshamnshus 6 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret

2023-09-01 till 2024-08-31

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 har sitt säte i Karlshamns Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1965-05-04.

Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1965-05-31

Nuvarande stadgar registrerades 2018-01-17.

Årets resultat är lägre än föregående år. Dels p.g.a. intäkterna var högre förra året samt att räntekostnaderna har ökat. Den totala kostnaden för drift vad gäller vatten, el och värme ligger på samma nivåer som förra året. Dock så har kostanden för el minskat samtidigt som kostnaden för värme har ökat.

Kommande verksamhetsår har föreningen 4 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 448 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 618 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Skänninge 13 i Karlshamns Kommun.

På fastigheterna finns 2 byggnader med 56 lägenheter.

Byggnaderna är uppförda 1959.

Fastigheternas adress är Regeringsgatan 85-89 A-B och Kyrkogatan 33 A-B i Karlshamn.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

I försäkringen ingår styrelseförsäkring

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning	
Standard	Antal
1 rum och kök	17
2 rum och kök	19
3 rum och kök	20

Dessutom tillkommer	
Användning	Antal
Antal p-platser	20

Total tomtarea 3 140 m²

Total bostadsarea 3 228 m²

Årets taxeringsvärde 38 600 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 38 600 000 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
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Kabel-TV	B2 Bredband/Telenor AB
Fjärrvärme, el och sophantering	Karlshamns Energi AB
Mättjänst IMD	Infometric
Underhållsservice tvättutrustning	Bravida Sverige 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 152 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År
Beskrivning	
Fönsterbyte	2006/2007
Takreovering	2008
Relining	2011/2013
Dörrbyte lägenheterna	2014
Tvättstuga	2017
Markytor	2018
Balkonger	2019
Återställning innergård	2020
Gemensamma utrymmen	2021
Utbyte vattenmätare	2022
Omb av styrutr för värme och varmvatten	2022
Markytor	2022



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Blerim Isufi	Ordförande	2024
Roland Bingström	Ledamot	2025
Jonathan Johansson	Ledamot	2024
Sara Gottlow	Ledamot	2025
Pär Sonesson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hillevi Ringberg	Suppleant	
Maria Bergstrand	Suppleant	
Robin Lindgren	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

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

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Kennebring	Valberedning	
Kerstin Edberg	Valberedning	

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 72 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 72 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en justerad avgift om 2% som börjar gälla j januari 2025.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 685 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

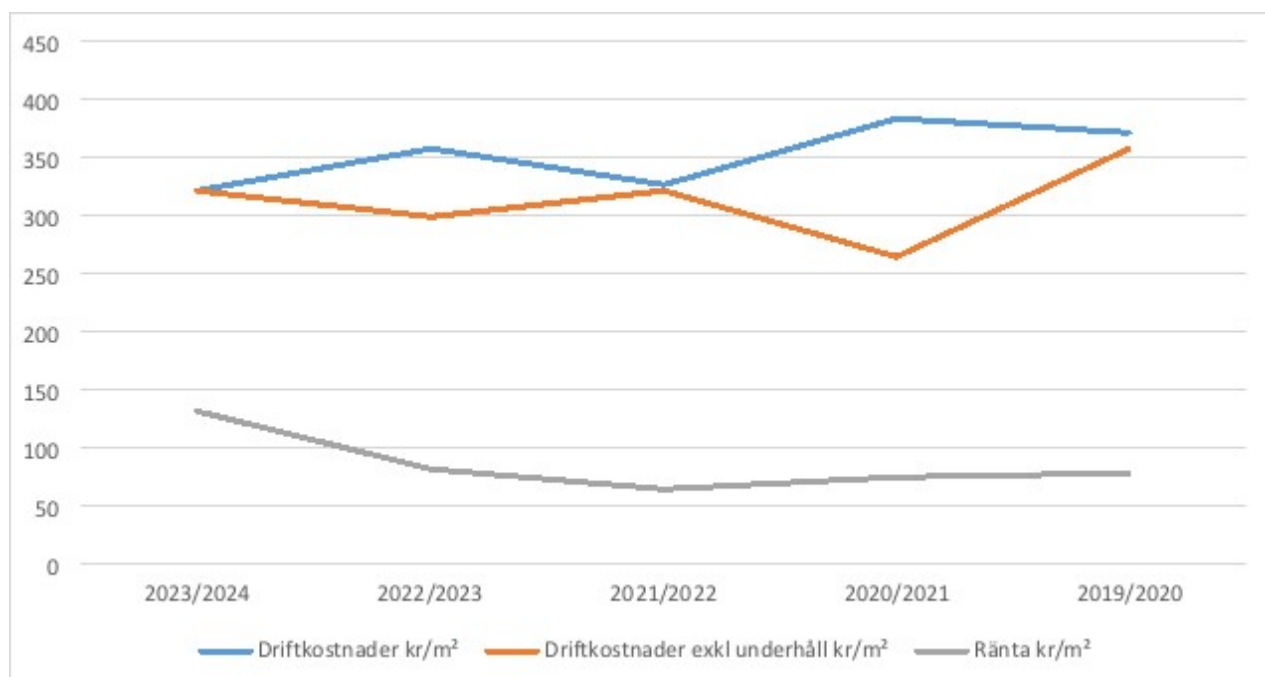
Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt



Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	2 519	2 505	2 367	2 348	2 353
Resultat efter finansiella poster*	169	404	345	140	298
Resultat exkl avskrivningar	618	839	779	596	775
Balansomslutning	23 989	19 709	19 690	19 707	19 946
Årets kassaflöde	-1 303	267	358	166	-102
Soliditet %*	16	19	17	15	14
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	96	98	98	98
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	842	831	788	782	784
Driftkostnader kr/kvm	320	357	325	383	371
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	320	297	321	263	356
Energikostnad kr/kvm*	170	174	195	142	146
Underhållsfond kr/kvm	975	820	726	575	539
Sparande kr/kvm*	191	320	245	304	255
Ränta kr/kvm	146	80	64	73	78
Skuldsättning kr/kvm*	6 103	4 837	4 957	5 078	5 193
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 103	4 837	4 957	5 078	5 193
Räntekänslighet %*	7,3	5,8	6,3	6,5	6,6

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	199 640	2 648 477	22 730	385 922	404 223
Disposition enl. årsstämmobeslut				404 223	-404 223
Reservering underhållsfond		500 000		-500 000	
Årets resultat					169 366
Vid årets slut	199 640	3 148 477	22 730	290 145	169 366

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	790 144
Årets resultat	169 366
Årets fondreservering enligt stadgarna	-500 000
Summa	459 511

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **459 511**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 518 583	2 505 420
Övriga rörelseintäkter	Not 3	210 420	303 068
Summa rörelseintäkter		2 729 003	2 808 488
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 032 434	-1 153 234
Övriga externa kostnader	Not 5	-499 550	-484 805
Personalkostnader	Not 6	-127 097	-118 839
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-448 363	-434 724
Summa rörelsekostnader		-2 107 444	-2 191 603
Rörelseresultat		621 560	616 884
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	11 220
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 688	35 878
Räntekostnader och liknande resultatposter		-470 882	-259 760
Summa finansiella poster		-452 194	-212 662
Resultat efter finansiella poster		169 366	404 223
Årets resultat		169 366	404 223

Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	21 275 064	15 666 042
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	271 365	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		0	298 750
Summa materiella anläggningstillgångar		21 546 428	15 964 792
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		56 000	56 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav		505 000	505 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		561 000	561 000
Summa anläggningstillgångar		22 107 428	16 525 792
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		5 071	11 260
Övriga fordringar		202 448	195 820
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	74 958	69 014
Summa kortfristiga fordringar		282 477	276 094
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 604 072	2 907 265
Summa kassa och bank		1 604 072	2 907 265
Summa omsättningstillgångar		1 886 549	3 183 359
Summa tillgångar		23 993 977	19 709 150



Balansräkning

Belopp i kr	2024-08-31	2023-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	199 640	199 640	
Reservfond	22 730	22 730	
Fond för yttre underhåll	3 148 477	2 648 477	
Summa bundet eget kapital	3 370 847	2 870 847	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	290 144	385 922	
Årets resultat	169 366	404 223	
Summa fritt eget kapital	459 511	790 144	
Summa eget kapital	3 830 357	3 660 991	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	4 464 924	10 189 924
Summa långfristiga skulder		4 464 924	10 189 924
Kortfristiga skulder			
Amortering nästa år		480 000	390 000
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	14 755 000	0
Leverantörsskulder		60 931	39 515
Övriga skulder		316	5 026 944
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	402 449	401 776
Summa kortfristiga skulder		15 698 696	5 858 235
Summa eget kapital och skulder		23 993 977	19 709 150



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	621 560	616 884
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	448 363	434 724
	1 069 923	1 051 608
Erhållen ränta	18 688	47 098
Erlagd ränta	-470 882	-259 760
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	617 729	838 946
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-6 383	111 945
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	27 961	4 879
Kassaflöde från den löpande verksamheten	639 307	955 770
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-6 030 000	0
Investeringar i inventarier	-298 750	0
Investeringar i pågående byggnation	298 750	-298 750
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 030 000	-298 750
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-412 500	-390 000
Upptagna lån	4 500 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 087 500	-390 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-1 303 193	267 021
Likvida medel vid årets början	2 907 265	2 640 244
Likvida medel vid årets slut	1 604 072	2 907 265
Kassa och Bank BR	1 604 072	2 907 265



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Balkonger	Linjär	40
Dörrar	Linjär	35
Elinstallationer	Linjär	46
Entrepartier	Linjär	40
Fönster	Linjär	50
Stomme	Linjär	120
Tak	Linjär	31
Vatten och avlopp	Linjär	41
Värmesystem	Linjär	20

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Årsavgifter, bostäder	2 210 832	2 196 320
Hyror, p-platser	22 800	22 800
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-400	0
Rabatter	-3 700	0
Vattenavgifter	65 081	62 825
Elavgifter	223 970	223 475
Summa nettoomsättning	2 518 583	2 505 420

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Balkonginglasning	200 124	200 124
Övriga ersättningar	10 003	11 648
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	-9
Erhållna statliga bidrag	0	90 585
Övriga rörelseintäkter	300	720
Summa övriga rörelseintäkter	210 420	303 068

Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll	0	-193 724
Reparationer	-152 053	-109 109
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-91 280	-88 984
Försäkringspremier	-51 038	-42 797
Kabel- och digital-TV	-57 450	-64 181
Återbäring från Riksbyggen	500	4 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 820	0
Obligatoriska besiktningar	-50 331	-4 063
Snö- och halkbekämpning	-10 019	-7 608
Statuskontroll	-7 038	-7 841
Drift och förbrukning, övrigt	-12 562	-10 992
Förbrukningsinventarier	-17 714	-10 960
Fordons- och maskinkostnader	-422	-422
Vatten	-81 437	-72 929
Fastighetsel	-153 392	-212 086
Uppvärmning	-314 468	-276 099
Sophantering och återvinning	-29 329	-56 341
Förvaltningsarvode drift	-581	0
Summa driftskostnader	-1 032 434	-1 153 234



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01	2022-09-01
	2024-08-31	2023-08-31
Förvaltningsarvode administration	-435 885	-423 224
IT-kostnader	-8 474	0
Arvode, yrkesrevisorer	-15 125	-14 375
Övriga förvaltningskostnader	-3 991	-800
Kreditupplysningar	1 647	-210
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 688	-11 267
Stämмо- och möteskostnader	-16 802	0
Kontorsmateriel	-4 200	-8 272
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-1 620	0
Medlems- och föreningsavgifter	-2 520	-2 520
Bankkostnader	-3 891	-9 287
Övriga externa kostnader	0	-14 850
Summa övriga externa kostnader	-499 550	-484 805

Not 6 Personalkostnader

	2023-09-01	2022-09-01
	2024-08-31	2023-08-31
Styrelsearvoden	-7 000	-7 000
Sammanträdesarvoden	-46 144	-39 900
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-56 623	-53 153
Övriga kostnadsersättningar	0	-2 000
Sociala kostnader	-17 330	-16 786
Summa personalkostnader	-127 097	-118 839



Not 7 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Byggnader	21 943 485	18 523 377
Mark	29 001	29 001
Standardförbättringar	0	3 420 108
Anslutningsavgifter	0	145 376
Markinventarier	0	19 692
	21 972 486	22 137 554
Årets anskaffningar		
Byggnader	6 030 000	0
	6 030 000	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	28 002 486	21 972 486
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 306 444	-4 346 964
Standardförbättringar		-1 524 756
	-6 306 444	-5 871 720
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-420 978	-328 872
Årets avskrivning standardförbättringar	0	-105 852
	-420 978	-434 724
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 727 422	-6 306 444
Restvärde enligt plan vid årets slut	21 275 064	15 666 042
Varav		
Byggnader	21 246 063	13 847 541
Mark	29 001	29 001
Standardförbättringar	0	1 789 500
Taxeringsvärden		
Bostäder	38 600 000	38 600 000
Totalt taxeringsvärde	38 600 000	38 600 000
<i>varav byggnader</i>	<i>29 000 000</i>	<i>29 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>9 600 000</i>	<i>9 600 000</i>

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Installationer	0	0
	0	0
Årets anskaffningar		
Installationer	298 750	0
	298 750	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	298 750	0
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	0	0
	0	0
Årets avskrivningar		
Installationer	-27 385	0
	-27 385	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	271 365	0
Varav		
Installationer	271 365	0

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	6 003	3 833
Förutbetalda försäkringspremier	17 753	14 794
Förutbetalt förvaltningsarvode	36 699	35 574
Förutbetald kabel-tv-avgift	14 503	14 813
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	74 958	69 014



Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	19 699 924	15 612 424
Ränteomskrivningar	-14 755 000	-5 032 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-480 000	-390 000
Långfristig skuld vid årets slut	4 464 924	10 189 924

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA		2024-04-17	2 745 000,00	-2 700 000,00	45 000,00	0,00
NORDEA	4,01%	2025-03-17	2 287 500,00	-2 250 000,00	37 500,00	0,00
NORDEA	1,00%	2025-03-19	2 287 500,00	0,00	50 000,00	2 237 500,00
NORDEA	1,10%	2025-03-19	2 587 500,00	0,00	50 000,00	2 537 500,00
NORDEA	4,28%	2025-04-17	0,00	4 950 000,00	27 500,00	4 922 500,00
NORDEA	3,88%	2025-05-30	0,00	4 500 000,00	22 500,00	4 477 500,00
NORDEA	4,01%	2026-03-18	3 260 000,00	0,00	100 000,00	3 160 000,00
STADSHYPOTEK	1,09%	2026-06-01	2 444 924,00	0,00	80 000,00	2 364 924,00
Summa			15 612 424,00	4 500 000,00	412 500,00	19 699 924,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 480 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna sociala avgifter	12 000	12 932
Upplupna räntekostnader	60 170	53 486
Upplupna elkostnader	13 298	13 986
Upplupna vattenavgifter	7 458	6 872
Upplupna värmekostnader	9 537	9 153
Upplupna styrelsearvoden	80 169	73 400
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	219 817	231 947
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	402 449	401 776

Not Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
Företagsinteckning	19 840 000	17 512 550

Styrelsens underskrifter

Karlshamn, den dag som framgår av vår digitala signatur.

Blerim Isufi

Jonathan Johansson

Sara Gottlow

Pär Sonesson

Roland Bingström

Vår revisionsberättelse har lämnats

Karlskrona den dag som framgår av min digitala signering

Ernst & Young AB

Anders Håkansson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Karlshamnshus 6, org.nr 7362001856

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Karlshamnshus 6 för år 2024 (räkenskapsåret 2023-09-01 – 2024-08-31).

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2024 och av dess finansiella resultat [och kassaflöde] för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Karlshamnshus 6 för år 2024 (räkenskapsåret 2023-09-01 – 2024-08-31) samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlskrona den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Anders Håkansson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557531011578

Dokument

ÅR Khamn 6 för sign
Huvuddokument
28 sidor
Startades 2024-11-05 11:19:03 CET (+0100) av Robin
Lindgren (RL)
Färdigställt 2024-11-07 08:56:15 CET (+0100)

Signerare

Robin Lindgren (RL)
Riksbyggen
robin.lindgren@riksbyggen.se
Signerade 2024-11-05 11:19:04 CET (+0100)

Blerim Isufi (BI)
blerim.isufi@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BLERIM ISUFI"
Signerade 2024-11-05 11:20:59 CET (+0100)

Roland Bingström (RB)
roland.bingstrom@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ROLAND BINGSTRÖM"
Signerade 2024-11-05 16:40:07 CET (+0100)

Pär Sonesson (PS)
par.sonesson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PÄR
CHRISTIAN SONESSON"
Signerade 2024-11-05 18:11:34 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557531011578

Sara Jonasson (SJ)
sara.dessindesign@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sara
Josefin Gottlow"
Signerade 2024-11-05 11:38:48 CET (+0100)

Jonathan Johansson (JJ)
thorenjonathan.johansson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JONATHAN THORÉN JOHANSSON"
Signerade 2024-11-05 16:34:54 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS HÅKANSSON"
Signerade 2024-11-07 08:56:15 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



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 skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 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 planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

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

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RBF Karlshamnshus 6

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Karlshamnshus 6 i samarbete med Riksbyggen

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

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

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

