

Årsredovisning

2023-09-01 – 2024-08-31

RBF Karlskronahus 9
Org nr: 7350002858



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, 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 |
| Kassaflödesanalys..... | 11 |
| Noter..... | 12 |

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Karlskronahus 9 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1964-08-31.

Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1996-01-16

Nuvarande stadgar registrerades 2018-04-17.

Föreningen har sitt säte i Karlskrona kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år, främst på grund av ökade räntekostnader, kostnader för reparationer och löpande underhåll.

Driftskostnader exklusive underhåll har ökat mot föregående verksamhetsår.

Kostnad för fjärrvärme står för den största ökningen. En anledning till detta är att leverantören ökade taxan med ca 20% från januari 2024.

Räntekostnaderna har ökat jämfört med föregående år. Detta då föreningen följer den betalplan som finns för det pågående projektet med stambytet. I takt med att projektet löpt på så har föreningen lyft de planerade lån som avser att finansiera stambytet.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Kommande verksamhetsår har föreningen 8 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 1 302 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 097 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Hästen 1-3 i Karlskrona Kommun.

På fastigheterna finns 9 byggnader med 118 lägenheter samt 21 lokaler.

Byggnaderna är uppförda 1967-68.

Fastigheternas adress är Rosenholmsvägen 5-21 A-C i Karlskrona.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna

Bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

| Lägenhetsfördelning | |
|----------------------------|--------------|
| Standard | Antal |
| 2 r.o.k | 59 |
| 3 r.o.k | 59 |
| Summa | 118 |

| Dessutom tillkommer | |
|----------------------------|--------------|
| Användning | Antal |
| Lokaler | 21 |
| Garage | 12 |
| P-platser | 123 |

| | |
|-------------------|-----------------------|
| Total tomtarea | 27 278 m ² |
| Total bostadsarea | 8 762 m ² |
| Total lokalarea | 272 m ² |

| | |
|-------------------------------|---------------|
| Årets taxeringsvärde | 76 926 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 76 926 000 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.

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 486 tkr och planerat underhåll för 90 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningen har upprättat en underhållsplan för de kommande 30-åren. Föreslagen fondavsättning understiger beräknad årlig snittkostnad om 1 337 001 kr enligt underhållsplanen. Anledningen till att avsättning inte följer föreningens underhållsplan är för att merparten utav åtgärderna som lyfts i underhållsplanen inte kommer beaktas som en underhållskostnad, då föreningen planerar att övergå till K3-regelverket inom snar framtid.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

| Tidigare utfört underhåll | År | Kommentar |
|----------------------------------|---------------|------------------|
| Beskrivning | | |
| Hissar | 2017 | |
| Byte hiss | 2021-2022 | |
| Huskropp utvändigt | 2021-2022 | |
| Årets utförda underhåll | | |
| Beskrivning | Belopp | |
| Montering portar | 90 061 | |

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

Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|--------------------|--------------------------------------|
| Yngve Klaesson | Ordförande | 2025 |
| Anna-Lena Wester | Sekreterare | 2026 |
| Cecilia Glimarp | Ledamot | 2026 |
| Robin Lindgren | Ledamot Riksbyggen | |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|----------------------|--------------------------------------|
| Carina Lennartsson | Suppleant | |
| Claes Svensson | Suppleant | |
| Johan Olsson | Suppleant Riksbyggen | |

Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|------------------------|--------------------------------------|
| Ernst & Young Ab | Auktoriserad revisor | |
| Ewa Jacobson | Förtroendevald revisor | |

| Valberedning | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|--------------------------------------|
| Arne Karlsson | |
| Ingmar Svensson | |
| Kjell Andersson | |

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 149 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 148 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-09-01 då den höjdes med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 6%.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 1 059 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 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

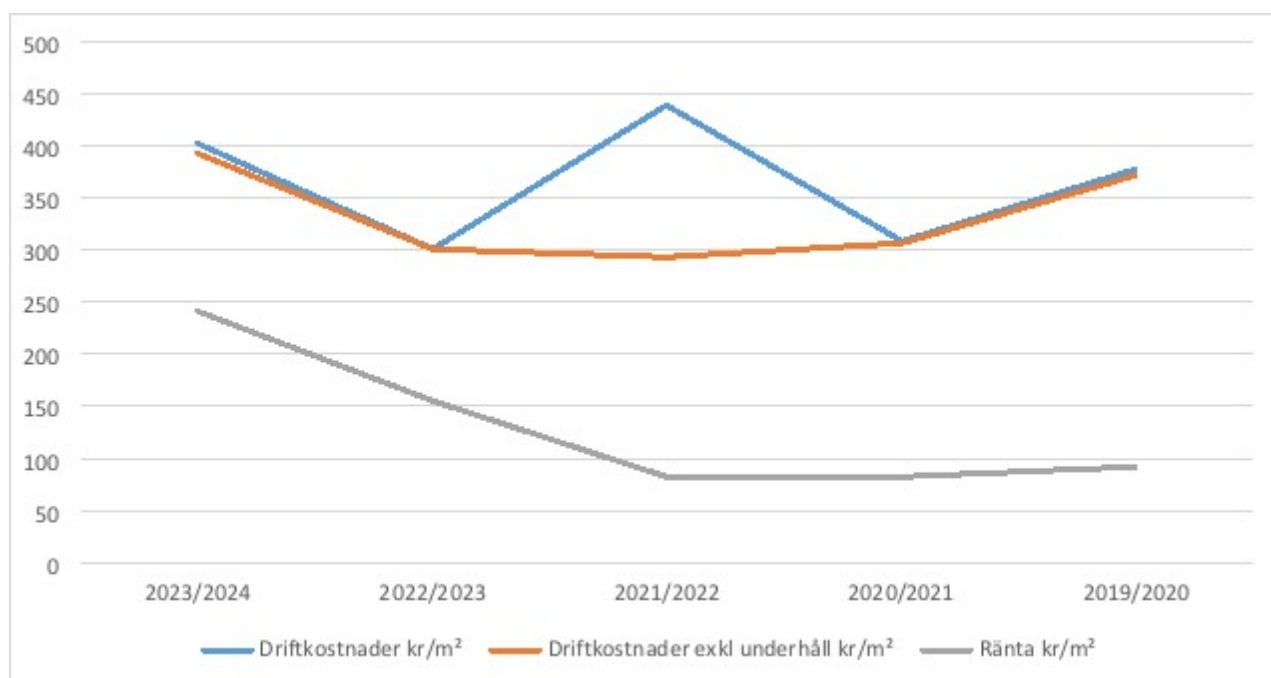
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr | 2023/2024 | 2022/2023 | 2021/2022 | 2020/2021 | 2019/2020 |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning* | 9 525 | 8 695 | 8 697 | 8 702 | 8 619 |
| Resultat efter finansiella poster* | 795 | 2 335 | 1 537 | 2 945 | 2 907 |
| Resultat exkl avskrivningar | 2 150 | 3 637 | 2 839 | 4 012 | 3 974 |
| Balansomslutning | 101 095 | 78 876 | 77 017 | 76 054 | 74 340 |
| Årets kassaflöde | -14 344 | 3 015 | 2 235 | -656 | 2 874 |
| Soliditet %* | 23 | 28 | 26 | 24 | 21 |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter* | 96 | 96 | 97 | 97 | 97 |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt* | 1 059 | 965 | 965 | 965 | 954 |
| Driftkostnader kr/kvm | 402 | 300 | 438 | 308 | 377 |
| Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm | 392 | 300 | 292 | 305 | 370 |
| Energikostnad kr/kvm* | 249 | 217 | 208 | 200 | 166 |
| Underhållsfond kr/kvm | 1 315 | 1 270 | 1 049 | 973 | 754 |
| Sparande kr/kvm* | 248 | 403 | 460 | 446 | 447 |
| Ränta kr/kvm | 242 | 155 | 81 | 83 | 92 |
| Skuldsättning kr/kvm* | 8 034 | 6 123 | 6 194 | 6 261 | 6 327 |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt* | 8 283 | 6 313 | 6 387 | 6 455 | 6 524 |
| Räntekänslighet %* | 7,8 | 6,5 | 6,6 | 6,7 | 6,8 |

* 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 | |
|-----------------------------------|------------------|-------------------|---------------------|----------------|
| | Medlemsinsatser | Underhålls- fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 1 087 173 | 11 472 643 | 7 509 743 | 2 335 080 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | 2 335 080 | -2 335 080 |
| Reservering underhållsfond | | 500 000 | -500 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | -90 061 | 90 061 | |
| Årets resultat | | | | 794 795 |
| Vid årets slut | 1 087 173 | 11 882 582 | 9 434 884 | 794 795 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

| | |
|---|-------------------|
| Balanserat resultat | 9 844 823 |
| Årets resultat | 794 795 |
| Årets fondreservering enligt stadgarna | -500 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 90 061 |
| Summa | 10 229 679 |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **10 229 679**

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 | 9 524 989 | 8 694 533 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 112 889 | 92 701 |
| Summa rörelseintäkter | | 9 637 878 | 8 787 234 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -3 632 126 | -2 703 238 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -1 739 474 | -1 182 363 |
| Personalkostnader | Not 6 | -108 091 | -107 761 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -1 301 824 | -1 301 824 |
| Summa rörelsekostnader | | -6 781 516 | -5 295 186 |
| Rörelseresultat | | 2 856 362 | 3 492 048 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | | 0 | 3 540 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 175 855 | 236 357 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -2 237 422 | -1 396 866 |
| Summa finansiella poster | | -2 061 567 | -1 156 968 |
| Resultat efter finansiella poster | | 794 795 | 2 335 080 |
| Årets resultat | | 794 795 | 2 335 080 |



Balansräkning

| Belopp i kr | | 2024-08-31 | 2023-08-31 |
|---|--------|--------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 7 | 54 321 926 | 55 388 438 |
| Inventarier, verktyg och installationer | Not 8 | 4 000 300 | 4 235 612 |
| Pågående ny- och ombyggnation samt förskott | Not 9 | 38 000 000 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 96 322 225 | 59 624 050 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag | | 177 000 | 118 000 |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | | 0 | 59 000 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 177 000 | 177 000 |
| Summa anläggningstillgångar | | 96 499 225 | 59 801 050 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | | 0 | 1 380 |
| Övriga fordringar | | 12 255 | 16 401 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 10 | 195 295 | 324 616 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 207 550 | 342 397 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 4 389 379 | 18 732 900 |
| Summa kassa och bank | | 4 389 379 | 18 732 900 |
| Summa omsättningstillgångar | | 4 596 116 | 19 075 297 |
| Summa tillgångar | | 101 096 154 | 78 876 347 |



Balansräkning

| Belopp i kr | | 2024-08-31 | 2023-08-31 |
|---|--------|------------------------------|-----------------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 1 087 173 | 1 087 173 |
| Fond för yttre underhåll | | 11 882 582 | 11 472 643 |
| Summa bundet eget kapital | | 12 969 755 | 12 559 816 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 9 434 884 | 7 509 743 |
| Årets resultat | | 794 795 | 2 335 080 |
| Summa fritt eget kapital | | 10 229 679 | 9 844 823 |
| Summa eget kapital | | 23 199 435 | 22 404 639 |
| SKULDER | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 11 | 26 280 271 | 21 715 955 |
| Summa långfristiga skulder | | 26 280 271 | 21 715 955 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Amortering nästa verksamhetsår | Not 11 | 1 116 508 | 686 508 |
| Lån för ränteomskrivning | Not 11 | 45 180 575 | 32 913 899 |
| Leverantörsskulder | | 4 060 648 | 39 602 |
| Övriga skulder | | 18 825 | 30 889 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 12 | 1 239 892 | 1 084 854 |
| Summa kortfristiga skulder | | 51 616 448 | 34 755 752 |
| Summa eget kapital och skulder | | 101 096 154 | 78 876 347 |



Kassaflödesanalys

| Belopp i kr | 2023/2024 | 2022/2023 |
|---|------------------------------|----------------------------|
| DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN | | |
| Rörelseresultat | 2 856 362 | 3 492 048 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 1 301 824 | 1 301 824 |
| | 4 158 186 | 4 793 872 |
| Erhållen ränta | 175 855 | 239 897 |
| Erlagd ränta | -2 237 422 | -1 396 866 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 2 096 619 | 3 636 903 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Rörelsefordringar (ökning -, minskning +) | 134 847 | -145 702 |
| Rörelseskulder (ökning +, minskning -) | 4 164 020 | 167 161 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 6 395 486 | 3 658 362 |
| INVESTERINGSVERKSAMHETEN | | |
| Investeringar i pågående byggnation | -38 000 000 | 0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -38 000 000 | 0 |
| FINANSIERINGSVERKSAMHETEN | | |
| Amortering av lån | -739 008 | -643 254 |
| Upptagna lån | 18 000 000 | 0 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 17 260 992 | -643 254 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | | |
| Årets kassaflöde | -14 343 521 | 3 015 110 |
| Likvida medel vid årets början | 18 732 900 | 15 717 790 |
| Likvida medel vid årets slut | 4 389 379 | 18 732 900 |
| Kassa och Bank BR | 4 389 379 | 18 732 900 |



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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 | Linjär | 100 |
| Renovering Hästen 1 | Linjär | 100 |
| Renovering Hästen 2-3 | Linjär | 100 |
| Fjärrvärmeinst. inkl.byte stamventiler | Linjär | 25 |
| | Linjär | |
| Ventilationsanläggning | Linjär | 20 |

Mark 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 | 9 277 542 | 8 445 840 |
| Hyror, lokaler | 85 820 | 70 296 |
| Hyror, garage | 57 624 | 52 404 |
| Hyror, p-platser | 177 408 | 161 652 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler | -30 192 | -2 304 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage | -313 | -1 995 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -44 220 | -36 720 |
| Vattenavgifter | 1 320 | 5 360 |
| Summa nettoomsättning | 9 524 989 | 8 694 533 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2023-09-01 2024-08-31 | 2022-09-01 2023-08-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Övriga avgifter | 480 | 480 |
| Övriga ersättningar | 18 553 | 22 572 |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -15 | -9 |
| Återvunna fordringar | 0 | 763 |
| Erhållna statliga bidrag | 0 | 65 485 |
| Övriga rörelseintäkter | 780 | 3 410 |
| Försäkringsersättningar | 93 091 | 0 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 112 889 | 92 701 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2023-09-01 2024-08-31 | 2022-09-01 2023-08-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll | -90 061 | 0 |
| Reparationer | -485 873 | -137 933 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -198 400 | -193 562 |
| Försäkringspremier | -141 321 | -92 913 |
| Kabel- och digital-TV | -80 536 | -59 039 |
| Pcb/Radonsanering | -36 833 | 0 |
| Återbäring från Riksbyggen | 1 300 | 11 200 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | -8 490 | -2 881 |
| Serviceavtal | -66 457 | -53 506 |
| Obligatoriska besiktningar | -10 694 | -14 014 |
| Bevakningskostnader | 0 | -3 036 |
| Snö- och halkbekämpning | -82 650 | -60 764 |
| Drift och förbrukning, övrigt | 0 | -3 675 |
| Förbrukningsinventarier | -20 674 | -15 439 |
| Vatten | -609 983 | -500 690 |
| Fastighetsel | -236 170 | -238 200 |
| Uppvärmning | -1 406 795 | -1 218 554 |
| Sophantering och återvinning | -149 130 | -120 232 |
| Förvaltningsarvode drift | -9 359 | 0 |
| Summa driftskostnader | -3 632 126 | -2 703 238 |



Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2023-09-01 | 2022-09-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2024-08-31 | 2023-08-31 |
| Förvaltningsarvode administration | -1 157 500 | -1 112 605 |
| Annonsering och reklam | 0 | -3 991 |
| IT-kostnader | 0 | -238 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -18 375 | -17 500 |
| Övriga förvaltningskostnader | -5 045 | -2 019 |
| Kreditupplysningar | -363 | -1 949 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -17 163 | -22 607 |
| Representation | -42 569 | 0 |
| Kontorsmateriel | -13 275 | -8 850 |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter | -1 000 | 0 |
| Medlems- och föreningsavgifter | -5 310 | -5 310 |
| Bankkostnader | -478 874 | -3 410 |
| Övriga externa kostnader | 0 | -3 884 |
| Summa övriga externa kostnader | -1 739 474 | -1 182 363 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2023-09-01 | 2022-09-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2024-08-31 | 2023-08-31 |
| Lön till kollektivanställda | -3 360 | 0 |
| Styrelsearvoden | -86 000 | -89 000 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -800 | 0 |
| Övriga kostnadsersättningar | -700 | -988 |
| Pensionskostnader | -143 | 0 |
| Sociala kostnader | -17 088 | -17 774 |
| Summa personalkostnader | -108 091 | -107 761 |



Not 7 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

| | 2024-08-31 | 2023-08-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 8 161 570 | 8 161 570 |
| Mark | 276 640 | 276 640 |
| Standardförbättringar | 68 817 149 | 68 817 149 |
| Fjärrvärmeinst. inkl. byte stamventiler | 3 514 219 | 3 514 219 |
| | 80 769 578 | 80 769 578 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 80 769 578 | 80 769 578 |

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

| | | |
|---|--------------------|--------------------|
| Byggnader | -5 410 218 | -5 693 625 |
| Fjärrvärmeinst. inkl. byte stamventiler | -1 575 194 | -1 434 156 |
| Standardförbättringar | -19 532 535 | -17 186 847 |
| | -26 517 947 | -24 314 628 |

Årets avskrivningar

| | | |
|---|-------------------|-------------------|
| Årets avskrivning byggnader | -154 980 | -154 980 |
| Årets avskrivning fjärrvärmeinst. inkl. byte stamventiler | -141 039 | -141 039 |
| Årets avskrivning standardförbättringar | -770 493 | -770 493 |
| | -1 066 512 | -1 066 512 |

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-27 584 459 **-25 381 140**

Restvärde enligt plan vid årets slut

70 503 796 **55 388 439**

Varav

| | | |
|---|------------|------------|
| Byggnader | 2 157 985 | 2 312 965 |
| Mark | 276 640 | 276 640 |
| Fjärrvärmeinst. inkl. byte stamventiler | 17 979 856 | 1 939 025 |
| Standardförbättringar | 50 089 315 | 50 859 809 |

Taxeringsvärden

| | | |
|----------|------------|------------|
| Bostäder | 76 235 000 | 76 235 000 |
| Lokaler | 691 000 | 691 000 |

Totalt taxeringsvärde

76 926 000 **76 926 000**

varav byggnader

61 647 000 *61 647 000*

varav mark

15 279 000 *15 279 000*



Not 8 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

| | 2024-08-31 | 2023-08-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Vid årets början | | |
| Installationer | 4 706 235 | 4 706 235 |
| | 4 706 235 | 4 706 235 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 4 706 235 | 4 706 235 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Installationer | -470 624 | -235 312 |
| | -470 624 | -235 312 |
| Årets avskrivningar | | |
| Installationer | -235 312 | -235 312 |
| | -235 312 | -235 312 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | -705 936 | -470 624 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 4 000 299 | 4 235 612 |
| Varav | | |
| Installationer | 4 000 299 | 4 235 612 |

Not 9 Pågående ny- ombyggnation

| | 2024-08-31 | 2023-08-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Pågående ny- ombyggnation/stambyte | 38 000 000 | 0 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 38 000 000 | 0 |

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2024-08-31 | 2023-08-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Upplupna ränteintäkter | 47 170 | 158 819 |
| Förutbetalda försäkringspremier | 6 424 | 32 118 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 97 660 | 93 697 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 5 753 | 17 258 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 38 288 | 22 724 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 195 295 | 324 616 |



Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2024-08-31 | 2023-08-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån | 72 577 354 | 55 316 362 |
| Lån för ränteomskrivning | -45 180 575 | -32 913 899 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -1 116 508 | -686 508 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 26 280 271 | 21 715 955 |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|----------------------|--------------------|----------------------|
| SBAB | 4,54% | 2024-10-18 | 0,00 | 3 500 000,00 | 17 500,00 | 3 482 500,00 |
| SBAB | 4,42% | 2024-10-30 | 11 233 075,00 | 0,00 | 0,00 | 11 233 075,00 |
| SBAB | 4,44% | 2024-11-06 | 0,00 | 3 500 000,00 | 17 500,00 | 3 482 500,00 |
| SBAB | 4,62% | 2024-12-11 | 0,00 | 3 500 000,00 | 17 500,00 | 3 482 500,00 |
| SBAB | 4,59% | 2024-12-30 | 0,00 | 4 000 000,00 | 0,00 | 4 000 000,00 |
| SBAB | 4,25% | 2025-05-12 | 12 000 000,00 | 0,00 | 0,00 | 12 000 000,00 |
| SBAB | 4,63% | 2025-06-05 | 0,00 | 3 500 000,00 | 0,00 | 3 500 000,00 |
| STADSHYPOTEK | 4,29% | 2025-06-30 | 4 000 000,00 | 0,00 | 0,00 | 4 000 000,00 |
| SBAB | 4,91% | 2025-09-15 | 1 065 080,00 | 0,00 | 385 140,00 | 679 940,00 |
| SBAB | 0,97% | 2026-01-12 | 5 962 032,00 | 0,00 | 214 860,00 | 5 747 172,00 |
| STADSHYPOTEK | 3,98% | 2026-06-30 | 4 615 744,00 | 0,00 | 0,00 | 4 615 744,00 |
| SBAB | 3,98% | 2026-09-10 | 7 832 745,00 | 0,00 | 0,00 | 7 832 745,00 |
| STADSHYPOTEK | 4,17% | 2027-12-30 | 8 607 686,00 | 0,00 | 86 508,00 | 8 521 178,00 |
| Summa | | | 55 316 362,00 | 18 000 000,00 | 739 008,00 | 72 577 354,00 |

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 116 508 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2024-08-31 | 2023-08-31 |
|---|------------------|------------------|
| Upplupna sociala avgifter | 8 000 | 17 000 |
| Upplupna räntekostnader | 243 570 | 171 274 |
| Upplupna elkostnader | 16 270 | 16 745 |
| Upplupna värmekostnader | 17 625 | 21 641 |
| Upplupna styrelsearvodet | 86 000 | 89 000 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 815 459 | 769 194 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 1 186 924 | 1 084 854 |

Not Ställda säkerheter

| | 2024-08-31 | 2023-08-31 |
|------------------------|-------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 104 590 000 | 81 015 000 |

Styrelsens underskrifter

Karlskrona, den dag som framgår av vår digitala signatur

Yngve Klaesson

Anna-Lena Wester

Cecilia Glimarp

Robin Lindgren

Vår revisionsberättelse har lämnats

Karlskrona, den dag som framgår av vår digitala signatur

Ernst & Young AB

Anders Håkansson
Auktoriserad revisor

Ewa Jacobsson
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Karlskronahus 9, org.nr 7350002858

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Karlskronahus 9 för år 2024 (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 god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 beslut har fattats om att iverksätta verksamheten.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige.

Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av RBF för år 2024 (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 uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 trygghetssätt.

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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Ort den månad som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Anders Håkansson
Auktoriserad revisor

Ewa Jacobsson
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557534839553

Dokument

ÅR Karlskronahus 9 för sign
Huvuddokument
30 sidor
Startades 2024-12-20 12:59:31 CET (+0100) av Robin
Lindgren (RL1)
Färdigställt 2025-01-03 13:06:59 CET (+0100)

Signerare

Robin Lindgren (RL1)
Riksbyggen
robin.lindgren@riksbyggen.se
Signerade 2024-12-20 12:59:31 CET (+0100)

Robin Lindgren (RL2)
robin.lindgren@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ROBIN LINDGREN"
Signerade 2024-12-20 13:57:20 CET (+0100)

Yngve Klaesson (YK)
yngve_c@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Klas
Yngve Roland Klaesson"
Signerade 2024-12-20 14:42:52 CET (+0100)

Anna-Lena Wester (AW)
al.wester71@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNA-LENA WESTER"
Signerade 2024-12-20 14:41:52 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557534839553

Cecilia Glimarp (CG)
cglimarp@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Maria Jeanette Cecilia Glimarp"
Signerade 2024-12-27 10:26:58 CET (+0100)

Ewa Jacobson (EJ)
ewajaon@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EWA
ADELLA JACOBSON"
Signerade 2025-01-02 12:42:35 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS HÅKANSSON"
Signerade 2025-01-03 13:06:59 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 förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 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 Karlskronahus 9

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Karlskronahus 9 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

