

Årsredovisning

2023-09-01 – 2024-08-31

RBF Karlshamnshus 5
Org nr: 7362001849



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 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.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Karlshamnshus 5 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.

Bostadsrättsföreningen registerades 1954-11-24.

Nuvarande ekonomiska plan registrades 1957-09-19

Nuvarande stadgar registrerades 2018-05-02.

Föreningen har sitt säte i Karlshamn kommun.

Föreningen har under året gjort en förlust som gjort att det egna kapitalet blivit förbrukat per balansdagen. Föreningen gör två hyreshöjningar för att reglera det ansamlade underskottet.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 33% till 14%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 5 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 161% till 164%.

I resultatet ingår avskrivningar med 940 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 700 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Fastigheten Lönne 1, Karlshamns Kommun.

På fastigheterna finns 7 byggnader med 154 lägenheter samt 1 uthyrningslokaler uppförda 1955-56.

Fastigheternas adress är Hunnemaravägen 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35 och 37 i Karlshamn.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Gallagher.

Bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	20
2 rum och kök	62
3 rum och kök	72

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	6
Antal garage	20
Antal p-platser	106

Total tomtarea 13 338 m²

Total bostadsarea 9 161 m²

Total lokalarea 605 m²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 74 m²

Årets taxeringsvärde 86 822 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 86 822 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²
Riksbyggens lokalkontor i Karlshamn	74

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,11 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggens kontor i Karlskrona har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Småland och 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.



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

Styrelse

<u>Ordinarie ledamöter</u>	<u>Uppdrag</u>	<u>Mandat t.o.m ordinarie stämma</u>
Olle Svensson	Ordförande	2025
Joakim Holmkvist	Sekreterare	2025
Anders Olsson	Vice ordförande	2024
Lena Häggblad	Ledamot	2024
Olle Olsson	Ledamot	2025
Göran Bengtsson	Ledamot	2024
Johan Olsson	Ledamot Riksbyggen	

<u>Styrelsesuppleanter</u>	<u>Uppdrag</u>	<u>Mandat t.o.m ordinarie stämma</u>
Anders Johansson	Suppleant	2024
Johan Burman	Suppleant	2024
Ulrika Persson	Suppleant	2024
Helen Petersson	Suppleant Riksbyggen	2024

Revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie revisorer</u>	<u>Uppdrag</u>
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor
Kristina Noreman	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter

Sylvi Hugosson

Valberedning

Anders Olsson

Olle Olsson

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 185 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 17 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 187 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-09-01 då den höjdes med 6 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4,0 % från och med 2025-03-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 775 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 14 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 19 st.)



Föreningen har följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsförvaltning	Riksbyggen
Hisservice	Kone Hissar
Bredband	Ansluten
TV	Telenor
Fjärrvärme, vatten och el	Karlshamns Energi
VVS	Spolarna

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 439 tkr och planerat underhåll för 801 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 8 902 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 890,2 tkr (97,2 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 136,4 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte	1996
Balkongrenovering	2001
Fönsterbyte	2005
Fasadputsning	2006
Takrenovering	2012
Hissrenovering	2016-2017
Rökgasluckor	2016
Gästlägenhet	2018
Markytor	2018
Relining, yttre avlopp	2019
OVK åtgärder	2019
Målning socklar	2020
Byte VVS ledningar och donbyte	2021
Relining, bottenavlopp	2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	274 263
Installationer	519 188
Markytor	7 080

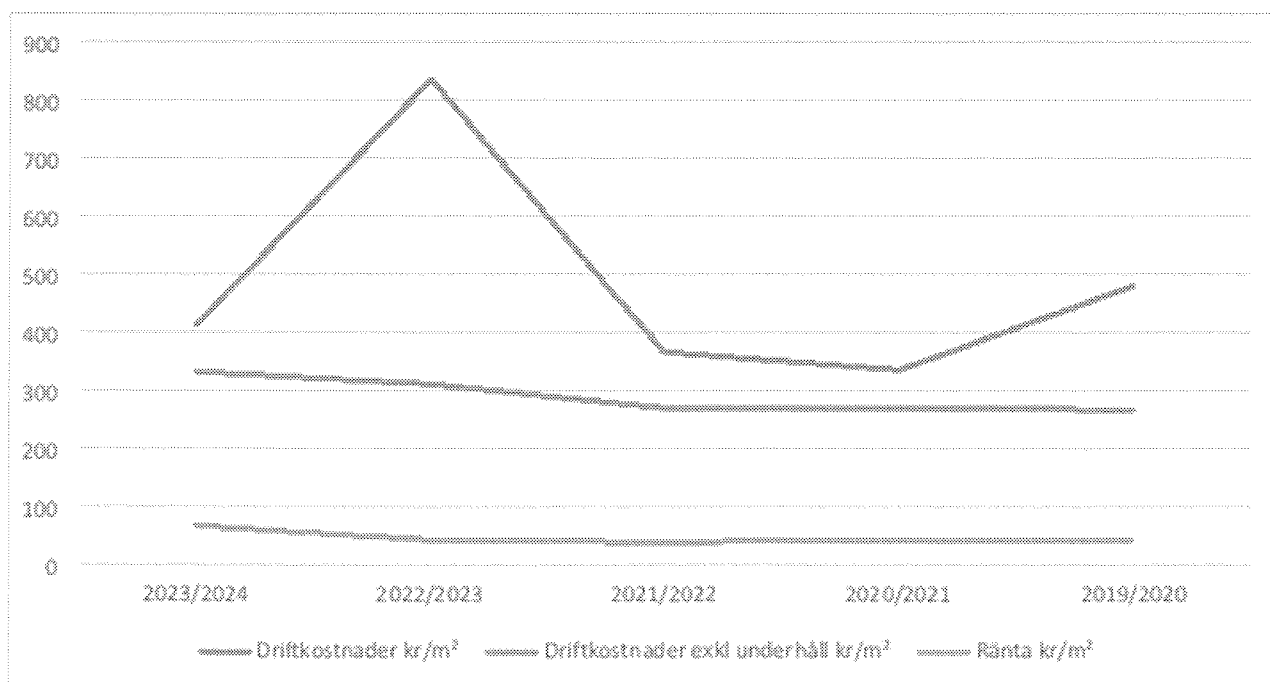


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	7 415	7 082	6 829	6 687	6 458
Resultat efter finansiella poster*	-240	-4 211	97	254	-1 044
Resultat exkl avskrivningar	755	-3 271	1 037	1 193	-108
Årets kassaflöde	121	-2 261	523	17	2 733
Soliditet %*	0	1	13	13	3
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	94	95	95	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	775	743	715	701	677
Driftkostnader kr/kvm	417	835	365	335	479
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	335	308	270	269	266
Energikostnad kr/kvm*	183	165	156	153	150
Underhållsfond kr/kvm	61	30	444	314	155
Sparande kr/kvm*	159	192	201	188	202
Skuldsättning kr/kvm*	2 853	2 909	2 811	2 866	2 922
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 041	3 101	2 997	3 055	3 115
Räntekänslighet %*	3,9	4,2	4,2	4,4	4,6

* 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	
	Medlemsinsatser	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	236 458	3 000 000	292 750	853 533	-4 211 272
Disposition enl. årsstämmobeslut				-4 211 272	4 211 272
Reservering underhållsfond			1 100 000	-1 100 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-800 531	800 531	
Årets resultat					-240 400
Vid årets slut	236 458	3 000 000	592 219	-3 657 208	-240 400

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 357 739
Årets resultat	-240 400
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 100 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	800 531
Summa	-3 897 607

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 3 897 607

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



Resultaträkning

Belopp i kr	2023-09-01	2022-09-01
	2024-08-31	2023-08-31
Rörelseintäkter m.m.		
Nettoomsättning	7 415 058	7 082 036
Övriga rörelseintäkter	47 983	144 355
Summa rörelseintäkter	7 463 041	7 226 391
Rörelsekostnader		
Driftskostnader	Not 2	-8 154 511
Övriga externa kostnader	Not 3	-1 851 673
Personalkostnader	Not 4	-119 392
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-939 983
Summa rörelsekostnader	-7 067 014	-11 065 559
Rörelseresultat	396 027	-3 839 168
Finansiella poster		
Andelsutdelning	0	4 620
Övriga ränteintäkter	2 508	18 810
Räntekostnader	-638 935	-395 533
Summa finansiella poster	-636 427	-372 103
Resultat efter finansiella poster	-240 400	-4 211 272
Årets resultat	-240 400	-4 211 272



Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 5	25 508 040	26 333 904
Installationer	Not 6	487 892	602 011
Summa materiella anläggningstillgångar		25 995 932	26 935 915
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar Riksbyggen		231 000	231 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		231 000	231 000
Summa anläggningstillgångar		26 226 932	27 166 915
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		29 822	2 041
Övriga fordringar		34 266	33 998
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 7	217 036	201 432
Summa kortfristiga fordringar		281 124	237 471
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 401 010	2 280 121
Summa kassa och bank		2 401 010	2 280 121
Summa omsättningstillgångar		2 682 133	2 517 592
Summa tillgångar		28 909 065	29 684 507



Balansräkning

Belopp i kr	2024-08-31	2023-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	236 458	236 458	
Uppskrivningsfond	3 000 000	3 000 000	
Fond för yttre underhåll	592 219	292 750	
Summa bundet eget kapital	3 828 677	3 529 208	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-3 657 208	853 533	
Årets resultat	-240 400	-4 211 272	
Summa fritt eget kapital	-3 897 607	-3 357 739	
Summa eget kapital	-68 931	171 469	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 8	9 468 521	21 882 945
Summa långfristiga skulder		9 468 521	21 882 945
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		547 000	547 000
Lån som ska ränteomskrivs		17 845 070	5 977 646
Leverantörsskulder		127 440	133 403
Skatteskulder		0	1 507
Övriga skulder		130 262	137 744
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 9	859 702	832 793
Summa kortfristiga skulder		19 509 474	7 630 093
Summa eget kapital och skulder		28 909 065	29 684 507



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	451 191	-3 839 168
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	939 983	939 983
	1 391 174	-2 899 185
Erhållen ränta	2 508	23 430
Erlagd ränta	-638 935	-395 533
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	754 747	-3 271 288
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-98 817	-21 622
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	11 959	78 476
Kassaflöde från den löpande verksamheten	667 889	-3 214 434
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-547 000	-547 000
Upptagna lån	0	1 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-547 000	953 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	120 889	-2 261 434
Likvida medel vid årets början	2 280 121	4 541 555
Likvida medel vid årets slut	2 401 010	2 280 121
Kassa och Bank BR	2 401 010	2 280 121



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
Miljöhus	Linjär	20
Bredbandsinstallation	Linjär	10
El-trapphus	Linjär	20
Garageportar	Linjär	20
El-sanering	Linjär	50
Markinv. Grillplats	Linjär	20
Ledningsbyte	Linjär	50
Balkonger	Linjär	50
Fönster	Linjär	50
Fasad	Linjär	50
Dörrar	Linjär	50
Tak	Linjär	50

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll	-800 531	-5 147 271
Reparationer	-439 321	-477 805
Fastighetsavgift och fastighetsskatt, även rättning från tidigare år	-270 334	-215 170
Försäkringspremier	-145 779	-124 036
Kabel- och digital-TV	-209 438	-194 333
Återbäring från Riksbyggen	1 900	18 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-10 098	-24 257
Serviceavtal	-40 544	-35 736
Obligatoriska besiktningar	-6 001	-6 881
Bevakningskostnader	-18 930	-18 133
Snö- och halkbekämpning	-71 834	-20 093
Statuskontroll	0	-15 828
Förbrukningsinventarier	-9 829	-15 564
Vatten	-384 957	-324 692
Fastighetsel	-243 392	-217 749
Uppvärmning	-1 155 549	-1 068 108
Sophantering och återvinning	-198 692	-235 908
Förvaltningsarvode	-66 257	-31 047
Summa driftskostnader	-4 069 587	-8 154 511



Not 3 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Förvaltningsarvode	-1 816 697	-1 700 000
IT-kostnader	-34 211	-22 447
Arvode, yrkesrevisorer	-20 000	-19 375
Övriga förvaltningskostnader	-21 974	-800
Inkassokostnader	-1 918	-2 690
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-30 317	-36 740
Möteskostnader	-8 762	-7 022
Kontorsmateriel	0	-11 550
Telefon och porto	-8 349	-26 955
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-30
Medlems- och föreningsavgifter	-6 930	-6 930
Hemsidan	-5 774	-5 749
Bankkostnader	-5 525	-4 085
Övriga externa kostnader	-3 300	-7 300
Summa övriga externa kostnader	-1 963 756	-1 851 673

Not 4 Personalkostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Lön till kollektivanställda	-8 568	-6 048
Styrelsearvoden	-53 200	-52 000
Sammanträdesarvoden	-7 600	-36 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-10 400	-5 000
Pensionskostnader	-366	-258
Sociala kostnader	-13 554	-20 086
Summa personalkostnader	-93 688	-119 392



Not 5 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Byggnader	5 321 138	5 321 138
Standardförbättringar	27 939 297	27 939 297
Mark	3 186 657	3 186 657
Markanläggning	7 175 895	7 175 895
Markinventarier	158 370	158 370
	43 781 357	43 781 357
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	43 781 357	43 781 357
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 941 755	-4 933 120
Standardförbättringar	-11 687 352	-11 076 311
Markanläggningar	-726 190	-527 921
Markinventarier	-92 157	-84 238
	-17 447 454	-16 621 590
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-8 635	-8 635
Årets avskrivning standardförbättringar	-611 041	-611 041
Årets avskrivning markanläggningar	-198 269	-198 269
Årets avskrivning markinventarier	-7 919	-7 919
	-825 864	-825 864
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-18 273 318	-17 447 454
Restvärde enligt plan vid årets slut	25 508 039	26 333 904
Varav		
Byggnader	370 748	379 383
Mark	3 186 657	3 186 657
Standardförbättringar	15 640 903	16 251 945
Markanläggningar	6 251 436	6 449 705
Markinventarier	58 295	66 214
Taxeringsvärden		
Bostäder	86 400 000	86 400 000
Lokaler	422 000	422 000
Totalt taxeringsvärde	86 822 000	86 822 000
<i>varav byggnader</i>	<i>67 237 000</i>	<i>67 237 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>19 585 000</i>	<i>19 585 000</i>



Not 6 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Installationer	2 282 384	2 282 384
	2 282 384	2 282 384
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 282 384	2 282 384
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-1 680 373	-1 566 254
	-1 680 373	-1 566 254
Årets avskrivningar		
Installationer	-114 119	-114 119
	-114 119	-114 119
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	487 892	602 011
Varav		
Installationer	487 892	602 011

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	272	153
Förutbetalda försäkringspremier	51 451	42 877
Förutbetalt förvaltningsarvode	147 501	141 667
Förutbetald kabel-tv-avgift	17 812	16 735
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	217 036	201 432

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	27 860 591	28 407 591
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-547 000	-547 000
Ränteomskrivning nästa år	-17 845 070	-5 977 646
Långfristig skuld vid årets slut	9 468 521	21 882 945

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.



Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,18%	2023-11-24	4 385 000,00	-4 360 750,00	24 250,00	0,00
SWEDBANK	0,96%	2024-09-25	4 486 250,00	0,00	97 000,00	4 389 250,00
STADSHYPOTEK	4,90%	2024-10-17	1 500 000,00	0,00	0,00	1 500 000,00
SWEDBANK	4,08%	2024-11-28	0,00	4 360 750,00	72 750,00	4 288 000,00
STADSHYPOTEK	5,00%	2024-12-03	2 197 820,00	10 000,00	40 000,00	2 167 820,00
SWEDBANK	1,17%	2025-08-25	5 670 000,00	0,00	120 000,00	5 550 000,00
SWEDBANK	1,05%	2026-09-25	4 625 000,00	0,00	100 000,00	4 525 000,00
STADSHYPOTEK	1,43%	2026-12-01	3 723 521,00	0,00	53 000,00	3 670 521,00
SWEDBANK	1,18%	2029-09-25	1 810 000,00	0,00	40 000,00	1 770 000,00
Summa			28 397 591,00	10 000,00	547 000,00	27 860 591,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 547 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 188 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 25 125 591 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna sociala avgifter	7 547	17 000
Upplupna räntekostnader	74 162	45 479
Upplupna elkostnader	18 553	15 708
Upplupna vattenavgifter	31 740	28 607
Upplupna värmekostnader	36 713	35 129
Upplupna kostnader för renhållning	4 840	6 406
Upplupna styrelsearvoden	65 200	88 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	620 947	596 464
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	859 702	832 793

Not Ställda säkerheter	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckningar	31 793 000	31 793 000



Styrelsens underskrifter

Karlshamn den dag som framgår av min elektroniska signering

Olle Svensson

Joakim Holmkvist

Anders Olsson

Lena Häggblad

Olle Olsson

Göran Bengtsson

Johan Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Karlskrona den dag som framgår av min elektroniska signering

Ernst & Young AB

Anders Håkansson, Ernst & Young AB

Kristina Noreman
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Karlshamnshus 5, org.nr 736200-1849.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Karlshamnshus 5 för år 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 revisionssed 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 revisorssed 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 avveckla verksamheten.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 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.

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 Karlshamnshus 5 för 2023-09-01 - 2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 betryggande 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 revisionsssed 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 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.

Karlshamn den dag som framkommer av elektronisk signering
Ernst & Young AB

Anders Håkansson
Auktoriserad revisor

Kristina Noreman
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557531756535

Dokument

ÅR Karlshamn 5 2023-24

Huvuddokument

30 sidor

Startades 2024-11-14 14:36:35 CET (+0100) av Helen
Petersson (HP)

Färdigställt 2024-11-15 15:48:55 CET (+0100)

Signerare

Helen Petersson (HP)

Riksbyggen

helen.petersson@riksbyggen.se

Signerade 2024-11-14 14:36:36 CET (+0100)

Olle Svensson (OS)

catolle@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Olle
Svensson"

Signerade 2024-11-14 14:39:09 CET (+0100)

Anders Olsson (AO)

thaipulver@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS OLSSON"

Signerade 2024-11-14 15:29:15 CET (+0100)

Göran Bengtsson (GB)

ireneogoran@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GÖRAN BENGTSSON"

Signerade 2024-11-14 15:29:52 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557531756535

Joakim Holmkvist (JH)
jockehonken@yahoo.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Joakim Verner Holmkvist"
Signerade 2024-11-14 15:14:49 CET (+0100)

Lena Häggblad (LH)
lena.haggblad@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LENA HÄGGBLAD"
Signerade 2024-11-15 12:20:58 CET (+0100)

Olle Olsson (OO)
olleolsson196@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"OLLE OLSSON"
Signerade 2024-11-14 19:52:04 CET (+0100)

Johan Olsson (JO)
johan.olsson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN OLSSON"
Signerade 2024-11-15 08:51:24 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS HÅKANSSON"
Signerade 2024-11-15 15:48:55 CET (+0100)

Kristina Noreman (KN)
kristina.noreman@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BRITT KRISTINA NOREMAN"
Signerade 2024-11-15 15:34:05 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557531756535

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 Karlshamnshus 5

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Karlshamnshus 5 i samarbete med Riksbyggen

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

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



FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se

