



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Bostadsrättsföreningen Karlshamnshus 11



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Karlshamnshus 11 med säte i Karlshamn org.nr. 736200-1773 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1965. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-05-22.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Karlshamn kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Champinjonen 2	1965-10-20	1968
Champinjonen 3	1965-10-20	1968
Fingersvampen 3	1965-10-20	1972
Fingersvampen 4	1965-10-20	1970
Toppmurklan 1	1965-10-20	1969
Toppmurklan 2		1969

Totalt 6 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Blekinge I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
347	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	23 734
2	lokaler (hyresrätt)	0
89	garageplatser	0
166	p-platser	0
98	carportsplatser	0
28	mopedförråd	0
8	mopedplatser	0
Totalt 738 objekt		23 734

Föreningens lägenheter fördelas på: 67 st 1 rok, 162 st 2 rok, 104 st 3 rok, 14 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Per-Ola Mattsson	Ordförande	2008-02-25	
Arne Karlsson	Ledamot	2021-02-25	
Åsa Franke	Ledamot	2019-02-21	
Lars Svensson	Ledamot	2023-02-22	2024-02-26
Elisabeth Harre	Ledamot	2018-02-12	
Jimmy Helgesson	Ledamot	2021-02-25	
Katarina Hansell	Ledamot	2024-02-26	
Katarina Hansell	Suppleant	2023-02-22	2024-02-25
Hans Hedén	Ledamot	2010-02-22	
Bo Gustafsson	Suppleant	2022-02-28	
Ulla Svensson	Suppleant	2020-02-13	
Jörgen Lenander	Suppleant	2024-02-26	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: samtliga ledamöter och suppleanter eftersom mandattiden är 1 år.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Bo Rösler och Ingmar Åkesson valda av föreningen, samt en utsedd revisor hos Ernst & Young AB.

Valberedning har varit: Mona Lilja (sammankallande) och Linda Landström samt Linda Winnetoft, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-02-26. På stämman deltog 75 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +8%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2024-09-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-04-18.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2015-2016	Investering i ny lokal, anpassad till egen förvaltning.
2015-2016	Investering av nya maskiner för egen förvaltning, traktor, klippare mm.
2016-2017	Installation av dörrautomatik, utökad kameraövervakning samt utbyte av porttelefoner.
2016-2017	Utbyte av cirkulärt vridspjäll, ventilation.
2016-2017	Inköp av mark, Champinjonen 1, avsedd till parkering.
2017-2018	Utbyte av hissmaskin.
2017-2018	Inköp av kallmangel.
2017-2018	Installation av utökad kameraövervakning.
2017-2018	Delar av stambyte och elrevidering slutfört.
2018-2019	Fortsättning av stambyte och elrevidering.
2018-2019	Indragning av fiber.
2019-2020	Slutfört stambyte och elrevidering.
2020-2021	Takbyte hus 6.
2020-2021	Fönsterbyte lokal.
2020-2021	Målning trädörrar entré, grillhus och pergola.
2020-2021	Ny tvättstuga i hus 2.
2021-2022	Ny tvättstuga i hus 6 och grovtvättstuga i hus 14.
2021-2022	Anläggning av hundrastgård.
2021-2022	Målning av källargångar och väggar i hus 2.
2022-2023	Målning av källargångar och väggar i hus 4.
2022-2023	Nytt vindskydd, nya plattor samt fasta bänkar och bord fräscharts upp.
2022-2023	Nya dörrar lokal och fastighetsskötarlokal.
2022-2023	Ny tvättstuga i hus 16.
2022-2023	Installation brandlarm i garage samt 10 st förråd
2022-2023	Byte av värmepump i hus 22.
2022-2023	Tak över trappor till carport.
2023-2024	Målning av källargångar i hus 6 och 8.
2023-2024	Utbyte av nödtelefoner i hissar.
2023-2024	Underhållsreparationer fasader.
2023-2024	OVK (obligatorisk ventilationskontroll).
2023-2024	Byte router i hela föreningen.
2023-2024	Ny garageport.
2023-2024	Belysning utbytt längs cykelvägar.

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

Årtal	Åtgärd
2024-2025	Räddningsvägar och drainering runt fastigheterna.
2025-2026	Byte av värmepåsar.
2025-2026	Elbilsladdning.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 43 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 415 och under året har det tillkommit 46 och avgått 41 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 420.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	240	169	240	210	217
Skuldsättning, kr/kvm	5 416	5 538	5 529	5 651	5 773
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 416	5 538	5 529	5 651	5 773
Räntekänslighet, %	6	7	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	154	154	143	141	129
Årsavgifter, kr/kvm	947	815	793	777	776
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	92	93	93	94
Totala intäkter, kr/kvm	990	885	849	839	831
Nettoomsättning, tkr	23 450	20 995	20 160	19 911	19 728
Resultat efter finansiella poster, tkr	415	-1 973	1 628	-447	663
Soliditet, %	13	13	14	13	12

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

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

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 424 812	0	0	1 424 812
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	11 232 917	0	-60 526	11 293 443
S:a bundet eget kapital, kr	12 657 729	0	-60 526	12 718 255
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	9 234 037	-1 972 650	2 033 176	7 200 861
Årets resultat, kr	-1 972 650	1 972 650	-2 333 535	360 885
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 261 387	0	-300 359	7 561 746
S:a eget kapital, kr	19 919 116	0	-360 885	20 280 001

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 700 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 639 474 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	7 261 387
Årets resultat, kr	360 885
Reservation till underhållsfond, kr	-1 700 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 639 474
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 561 746

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	7 561 746

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

RESULTATRÄKNING

		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	23 449 954	20 994 898
Övriga rörelseintäkter	Not 3	45 389	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		23 495 343	20 994 898
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-8 712 837	-8 696 613
Underhåll enligt plan	Not 5	-1 639 474	-2 301 000
Övriga externa kostnader	Not 6	-1 333 950	-1 123 772
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-3 738 147	-3 797 240
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-3 696 132	-3 685 592
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-19 120 539	-19 604 217
RÖRELSERESULTAT		4 374 804	1 390 682
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		88 544	1 281
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 048 446	-3 364 974
Övriga finansiella poster		361	361
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-3 959 541	-3 363 332
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		415 263	-1 972 650
Rättelse f-skatt 22/23		-54 378	0
ÅRETS RESULTAT		360 885	-1 972 650

BALANSRÄKNING

		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	137 206 405	140 472 598
Inventarier och installationer	Not 10	2 753 212	3 139 401
Summa materiella anläggningstillgångar		139 959 617	143 611 999
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	16 536	16 536
Övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 12	480 000	250 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		496 536	266 536
Summa anläggningstillgångar		140 456 153	143 878 535
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		14 364	96 454
Kundfordringar		3 445	0
Avräkningskonto HSB		7 694 213	10 681 123
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	292 566	410 642
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	383 446	207 463
Summa kortfristiga fordringar		8 388 034	11 395 682
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	5 000 000	0
Summa kortfristiga placeringar		5 000 000	0
Summa omsättningstillgångar		13 388 034	11 395 682
SUMMA TILLGÅNGAR		153 844 187	155 274 217

BALANSRÄKNING

	2024-08-31	2023-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	1 424 812	1 424 812	
Fond för yttre underhåll	11 293 444	11 232 917	
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>12 718 256</u>	<u>12 657 729</u>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	7 200 861	9 234 037	
Årets resultat	360 885	-1 972 650	
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>7 561 746</u>	<u>7 261 387</u>	
Summa eget kapital	<u>20 280 001</u>	<u>19 919 117</u>	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	<u>53 807 544</u>	<u>128 543 833</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>53 807 544</u>	<u>128 543 833</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		74 736 289	2 890 000
Medlemmarnas inre fond	Not 17	143 760	145 996
Leverantörsskulder		940 050	283 756
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	216 582	261 801
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	3 719 961	3 229 714
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>79 756 642</u>	<u>6 811 267</u>
Summa skulder		<u>133 564 186</u>	<u>135 355 100</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>153 844 187</u>	<u>155 274 217</u>	

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	4 374 804	1 390 682
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 696 132	3 685 592
	<u>8 070 936</u>	<u>5 076 274</u>
Erhållen ränta	45 211	1 281
Erlagd ränta	-4 016 886	-2 988 601
Rättelse f-skatt	-54 378	0
Övriga poster	361	361
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>4 045 244</u>	<u>2 089 315</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	64 071	-351 489
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	1 067 525	-57 224
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	5 176 840	1 680 602
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i maskiner/inventarier	-43 750	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	-230 000	1 425
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-273 750	1 425
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-2 890 000	-2 685 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-2 890 000	-2 685 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	2 013 090	-1 002 973
Likvida medel vid årets början	10 681 123	11 684 096
Likvida medel vid årets slut	<u>12 694 213</u>	<u>10 681 123</u>
	2 013 090	-1 002 973

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	20 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	12 889 937 Kr
Förändring jämfört med föregående år	0 Kr

Kassaflödesanalys

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

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
* Årsavgifter bostäder	22 466 834	19 338 196
Årsavgiftsbortfall bostäder samt hyresbortfall bilplatser	-132 589	-136 713
Hyresintäkt garage och bilplatser	921 511	1 017 704
Intäkt vatten	0	413 100
Konsumtionsavgift el	3 801	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	76 312	65 349
Övriga fakturerade kostnader	27 710	8 350
Övriga primära intäkter och ersättningar	86 375	288 912
	23 449 954	20 994 898
* I årsavgifterna för 23/24 ingår intäkter för vatten med 499 946 kr.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	36 419	0
Bidrag	8 970	0
	45 389	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-404 215	-396 346
El	-728 319	-1 007 558
Uppvärmning	-2 325 023	-2 144 015
Vatten	-610 784	-495 656
Renhållning	-542 013	-762 306
Bevakningskostnader	-105 163	-153 228
TV, bredband, iptelefoni	-1 228 445	-1 196 253
Obligatoriska besiktningar	-291 500	0
Serviceavtal	-593 014	-664 720
Hissar serviceavtal & besiktning	-335 463	-382 420
Förvaltningskostnader	-80 361	-36 870
Försäkringar	-353 165	-324 031
Fastighetsskatt	-592 400	-571 890
Övriga driftskostnader	-522 973	-561 321
	-8 712 837	-8 696 613
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll bostäder	0	-16 245
Underhåll tvättstuga	0	-740 759
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-61 263	-158 641
Underhåll installationer	-504 906	-1 026 280
Underhåll huskropp utvändigt	-1 062 500	0
Underhåll mark och utemiljö	-10 805	-52 636
Underhåll övrigt	0	-306 439
	-1 639 474	-2 301 000
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-23 313	-26 625
Övriga förvaltningskostnader	-540 126	-514 059
Kostnader överlåtelse och panter	-79 159	-69 465
Föreningsverksamhet	-18 550	-50 534
Kontorsutrustning och -material	-15 559	-27 279
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-348 652	-336 532
Konsulter	-18 938	0
Förbrukningsinventarier	-274 431	-76 505
Stämma och styrelse	-14 994	-21 461
Kundförluster m m	-230	-1 313
	-1 333 950	-1 123 772

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	3,8	3,8
Arvode till styrelsen	-222 650	-194 050
Löner för anställda	-2 024 650	-2 080 928
Övriga arvoden	-21 900	-22 500
Övriga personalkostnader	-21 655	-78 846
Revisionsarvode	-14 600	-15 000
Sociala avgifter	-816 130	-792 594
Uttagskatt	-615 862	-598 012
Utbildning	-700	-15 310
	-3 738 147	-3 797 240
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-3 266 193	-3 266 193
Installationer och inventarier	-429 939	-419 399
	-3 696 132	-3 685 592

2024-08-31 2023-08-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2091

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader 187 225 115 187 225 115

Ingående anskaffningsvärde mark 2 252 800 2 252 800

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 189 477 915 189 477 915**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader -49 005 317 -45 739 124

Årets avskrivningar byggnader -3 266 193 -3 266 193

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan -52 271 510 -49 005 317**Utgående redovisat värde****137 206 405 140 472 598**

Redovisade värden byggnader

134 953 605 138 219 798

Redovisade värden mark

2 252 800 2 252 800

Fastighetsbeteckning: Champinjonen 1-3, Toppmurklan 1-2, Fingersvampen 3-4.

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2022	188 239 000	50 000 000	238 239 000	238 239 000
Lokaler	2022	1 484 000	1 195 000	2 679 000	2 679 000
		189 723 000	51 195 000	240 918 000	240 918 000

Ställda säkerheter	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckning	143 537 000	143 537 000
Summa ställda säkerheter	143 537 000	143 537 000

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden 7 825 236 7 825 236

Årets investeringar, sandspridare 43 750 0

Utgående anskaffningsvärden 7 868 986 7 825 236

Ingående avskrivningar -4 685 835 -4 266 436

Årets avskrivningar -429 939 -419 399

Utgående avskrivningar -5 115 774 -4 685 835

Utgående redovisat värde**2 753 212 3 139 401**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandelar 16 536 16 536

16 536 16 536**Not 12 ÖVRIGA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

Bostadsrätter i egen BRF 480 000 250 000

480 000 250 000

2024-08-31 2023-08-31

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	270 945	367 256
Övrig skattefordran	22 876	43 386
Övriga kortfristiga fordringar	-1 255	0
	292 566	410 642

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	120 046	113 073
Förutbetald kabel-TV och bredband	32 064	62 522
Upplupna ränteintäkter	43 333	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	188 003	31 868
	383 446	207 463

Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 6 mån	3,90%	2024-12-12	5 000 000	0
			5 000 000	0

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB		1,44%	2026-12-11	19 050 854	440 000
SBAB		4,15%	2027-09-10	16 669 190	380 000
SBAB		4,34%	2024-11-11	19 475 000	440 000
SBAB		4,50%	2025-01-20	14 788 789	340 000
SBAB		4,67%	2025-05-12	19 532 500	430 000
SBAB		1,15%	2025-05-09	19 700 000	440 000
Stadshypotek AB		4,25%	2028-03-01	19 327 500	420 000
				128 543 833	2 890 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **106 551 333**

Nästa års amortering av långfristig skuld 2 890 000
Lån som ska konverteras inom ett år 71 846 289
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **74 736 289**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,45%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 11 560 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 114 093 833
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	145 996	151 326
Uttag	-2 236	-5 330
	143 760	145 996

Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	116 353	177 556
Personalens källskatt	42 436	43 401
Arbetsgivaravgifter	52 728	51 622
Övriga kortfristiga skulder	5 065	-10 778
	216 582	261 801

2024-08-31

2023-08-31

Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	67 841	68 269
Upplupen semesterskuld	367 061	330 228
Upplupna sociala avgifter	149 319	129 408
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	270 858	178 116
Upplupna räntekostnader	653 028	621 468
Upplupen revision	24 000	23 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 959 897	1 805 369
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	227 957	73 856
	3 719 961	3 229 714

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Per-Ola Mattsson

.....
Elisabeth Harre

.....
Hans Hedén

.....
Jimmy Helgesson

.....
Katarina Hansell

.....
Arne Karlsson

.....
Åsa Franke

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Bo Rösler
Revisor vald av föreningsstämman

Ingmar Åkesson
Revisor vald av föreningsstämman

Anders Håkansson
Ernst & Young AB



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Karlshamnshus 11, orgnr 736200-1773

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Karlshamnshus 11 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av BRF Karlshamnshus 11 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 uttalanden

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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlskrona, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Anders Håkansson
Auktoriserad revisor

Karlshamn, den dag som framgår av elektronisk signatur

BRF Karlshamnshus 11

Bo Rösler
Föreningsvald revisor

Ingmar Åkesson
Föreningsvald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Karlshamnshus 11 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PER-OLA MATTSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-01-27 kl. 20:03:58



ÅSA FRANKE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-27 kl. 20:17:40



HANS HEDÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-25 kl. 19:13:09



ELISABETH HARRE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-27 kl. 20:41:55



KATARINA HANSELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-27 kl. 20:36:38



JIMMY HELGESSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-28 kl. 13:02:58



ARNE KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-27 kl. 21:52:15



INGMAR ÅKESSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-01-28 kl. 17:05:57



BO RÖSLER

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-01-30 kl. 07:07:44



ANDERS HÅKANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-03 kl. 15:48:37



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Karlshamnshus 11 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

INGMAR ÅKESSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-01-28 kl. 17:11:03



BO RÖSLER

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-01-30 kl. 07:14:01



ANDERS HÅKANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-03 kl. 15:50:04



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.