

Årsredovisning

2023-09-01 – 2024-08-31

RBF Karlskronahus 2
Org nr: 735000-2775





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Karlskronahus 2 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2023-09-01 till 2024-08-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1943-04-12. Nuvarande stadgar registrerades 2018-04-20.

Föreningen har sitt säte i Karlskrona kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år främst p.g.a. lägre driftkostnader. Föreningen har haft mindre kostnader för reparationer jämfört med året innan och inga underhållskostnader. Räntekostnaderna har ökat till följd av högre ränta. Det är viktigt att nämna att det egna kapitalet är förbrukat även i år och detta till följd av det stora projektet som föreningen hade 2022–2023. Förlusten innebär inte att föreningen inte kommer att ha möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 247% till 292%. Kommande verksamhetsår har föreningen ett 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 648% till 827%.

I resultatet ingår avskrivningar med 107 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 214 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vindilen 2 i Karlskrona kommun med 1 st byggnad med 18 st lägenheter uppförd 1944. Fastighetens adress är Jungmansgatan 1 A-C i Karlskrona.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning	Antal
2 rum och kök	18
Total bostadsarea	774 m ²
Total tomtarea	1 381 m ²
Årets taxeringsvärde	9 510 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	9 510 000 kr



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

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Blekinge. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Administration av myndighetskrav
Riksbyggen	Fastighetsservice
Schneider Electric	Service av värmeanläggning
Com Hem AB	Kabeltv
Affärsverken	Fjärrvärme
Affärsverken	El

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 8 tkr och planerat underhåll för 0 kr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Avsättning enligt budget för verksamhetsåret 2023–2024 har skett med 178 000 kr (230 kr/kvm) till den yttre underhållsfonden.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte	2003
Badrumsrenovering	2003
Säkerhetsdörrar	2008
Underhållsspolning	2018
Fönster, balkonger	2023
Målning tak	2023



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Henrik Oskarsson	Ordförande	2025
Philip Norlin	Sekreterare	2025
Elin Reiz	Vice ordförande	2026
Mjellma Neziri	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Albin Sellin	Suppleant	2025
Ruben Ahnoff	Suppleant	2025
Josefine Eriksson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	Stämma
Jonas Olsson	Förtroendevald revisor	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen beslutat om att byta stadgarna i enlighet med Riksbyggens normalstadgar som uppdaterades i samband med att ny lag för bostadsrätter trädde i kraft den 1 januari 2023.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 25 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 27 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-01-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 7,5 % från och med 2024-09-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 1 134 kr/m²/år.

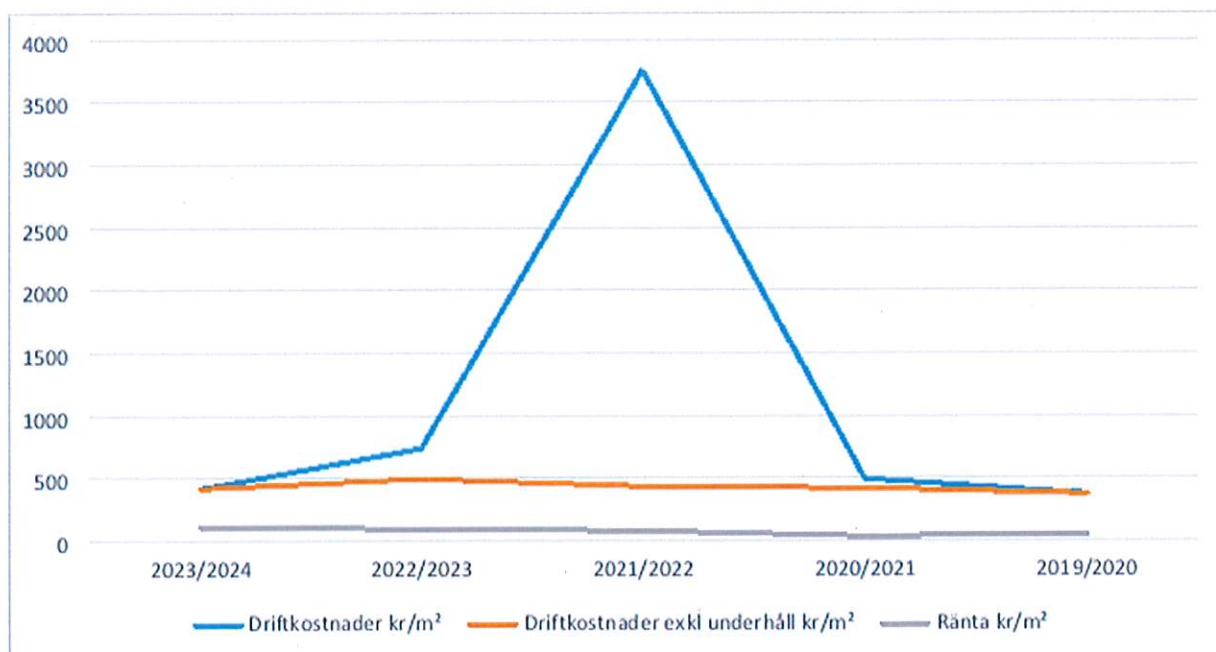
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	877	842	837	800	795
Rörelsens intäkter	879	862	845	807	801
Resultat efter finansiella poster*	107	-94	-2 453	-25	192
Årets resultat	107	-94	-2 453	-25	192
Resultat exkl avskrivningar	214	10	-2 373	54	272
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	36	-168	-2 547	-94	122
Balansomslutning	4 124	4 097	4 219	4 068	4 111
Årets kassaflöde	122	-248	-714	36	249
Soliditet %*	-15	-18	-15	44	44
Likviditet %	827	648	113	1 001	1 149
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	100	98	99	99	99
Avgifts- hyresbortfall %	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 133	1 088	1 082	1 033	1 026
Driftkostnader kr/kvm	451	727	3 754	483	365
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	451	491	421	414	365
Energikostnad kr/kvm*	303	273	287	245	242
Underhållsfond kr/kvm	230	0	0	1 874	1 751
Reservering till underhållsfond kr/kvm	230	230	225	191	194
Sparande kr/kvm*	276	249	266	139	351
Ränta kr/kvm	117	96	69	34	38
Skuldsättning kr/kvm*	5 989	6 055	6 120	2 698	2 764
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 989	6 055	6 120	2 698	2 764
Räntekänslighet %*	5,3	5,6	5,7	2,6	2,7



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	17 094	0	-684 185	-93 501
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-93 501	93 501
Reservering underhållsfond		178 000	-178 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				106 631
Vid årets slut	17 094	178 000	-955 686	106 631

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-777 686
Årets resultat	106 631
Årets fondreservering enligt stadgarna	-178 000
Summa	-849 055

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 849 055**

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	876 990	841 770
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 140	20 481
Summa rörelseintäkter		879 131	862 251
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−349 341	−562 884
Övriga externa kostnader	Not 5	−242 517	−208 659
Personalkostnader	Not 6	−15 772	−26 677
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		−107 177	−103 472
Summa rörelsekostnader		−714 807	−901 692
Rörelseresultat		164 323	−39 441
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	540
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		33 028	19 531
Räntekostnader och liknande resultatposter		−90 720	−74 131
Summa finansiella poster		−57 692	−54 060
Resultat efter finansiella poster		106 631	−93 501
Årets resultat		106 631	−93 501



Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	2 621 745	2 509 676
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 8	0	219 245
Summa materiella anläggningstillgångar		2 621 745	2 728 921
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		27 000	27 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		27 000	27 000
Summa anläggningstillgångar		2 648 745	2 755 921
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 9	315	282
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	43 272	31 268
Summa kortfristiga fordringar		43 587	31 550
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 431 467	1 309 351
Summa kassa och bank		1 431 467	1 309 351
Summa omsättningstillgångar		1 475 054	1 340 901
Summa tillgångar		4 123 799	4 096 822



Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		17 094	17 094
Reservfond		15 185	15 185
Fond för yttre underhåll		178 000	0
Summa bundet eget kapital		210 279	32 279
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-955 686	-684 185
Årets resultat		106 631	-93 501
Summa fritt eget kapital		-849 055	-777 686
Summa eget kapital		-638 775	-745 406
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	4 258 125	4 299 125
Summa långfristiga skulder		4 258 125	4 299 125
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	377 136	387 136
Leverantörsskulder		4 080	20 571
Skatteskulder		5 527	9 619
Övriga skulder	Not 12	31 376	24 689
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	86 330	101 089
Summa kortfristiga skulder		504 449	543 104
Summa eget kapital och skulder		4 123 799	4 096 822



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	164 323	-39 441
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	107 177	103 472
	271 500	64 031
Erhållen ränta	33 028	10 838
Erlagd ränta	-90 474	-69 194
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	214 054	5 675
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-12 037	-567
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-24 563	17 278
Kassaflöde från den löpande verksamheten	173 115	22 386
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	-944 000
Investeringar i pågående byggnation	0	724 755
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-196 859
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-51 000	-51 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-51 000	-51 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	122 115	-247 859
Likvida medel vid årets början	1 309 351	1 557 211
Likvida medel vid årets slut	1 431 467	1 309 352

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. Räkna 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	
Bredband	Linjär	10 (10 %)
ROT-åtgärder	Linjär	35 (3 %)
Fjärrvärmeinst. m.m.	Linjär	25 (4 %)
Stambyte/badrensrenovering	Linjär	50 (2 %)
Säkerhetsdörrar	Linjär	50 (2 %)

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	877 776	842 556
Avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-786	-786
Summa nettoomsättning	876 990	841 770

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Pant-och överlåtelseavgifter	2 023	4 117
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-9
Elstöd	0	16 313
Övriga rörelseintäkter	120	60
Summa övriga rörelseintäkter	2 140	20 481



Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll	0	-182 743
Reparationer	-7 773	-57 518
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-28 530	-28 530
Försäkringspremier	-12 060	-10 261
Kabel- och digital-TV	-10 187	-9 417
Återbäring från Riksbyggen	200	2 000
Snö- och halkbekämpning	-22 909	-23 875
Drift och förbrukning, övrigt	0	-6 955
Förbrukningsinventarier	-555	0
Vatten	-55 048	-49 134
Fastighetsel	-23 982	-33 642
Uppvärmning	-155 452	-128 749
Sophantering och återvinning	-25 694	-26 934
Förvaltningsarvode drift	-7 350	-7 125
Summa driftskostnader	-349 341	-562 884

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Förvaltningsarvode administration	-188 456	-183 414
IT-kostnader	-1 790	0
Arvode, yrkesrevisor	-13 125	-12 500
Övriga förvaltningskostnader	-34 569	-3 261
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	0	-4 988
Kontorsmateriel	-1 463	-1 463
Medlems- och föreningsavgifter	-810	-810
Bankkostnader	-2 305	-2 000
Övriga externa kostnader	0	-224
Summa övriga externa kostnader	-242 517	-208 659

Not 6 Personalkostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Sammanträdesarvoden	-11 250	-20 300
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-750	0
Sociala kostnader	-3 772	-6 377
Summa personalkostnader	-15 772	-26 677



Not 7 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Byggnader	271 917	271 917
Mark	18 646	18 646
Anslutningsavgifter	15 000	15 000
Tillkommande utgifter	4 384 964	3 440 964
	0	944 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	4 690 527	4 690 527
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-271 917	-271 917
Anslutningsavgifter	-15 000	-15 000
Tillkommande utgifter	-1 893 934	-1 790 462
	-2 180 851	-2 077 379
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-99 868	-103 472
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 280 719	-2 180 851
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 621 745	2 509 676
Varav		
Mark	18 646	18 646
Tillkommande utgifter	2 391 162	2 491 030
Taxeringsvärden		
Bostäder	9 510 000	9 510 000
Totalt taxeringsvärde	9 510 000	9 510 000
<i>varav byggnader</i>	<i>5 400 000</i>	<i>6 800 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>2 710 000</i>	<i>2 710 000</i>

Not 8 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets slut	0	219 245

Not 10 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	315	282
Summa övriga fordringar	315	282

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	22 249	11 593
Förutbetalda försäkringspremier	4 257	3 547
Förutbetalt förvaltningsarvode	15 901	15 312
Förutbetald kabel-tv-avgift	866	815
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	43 272	31 268

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	4 635 261	4 686 261
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-51 000	-51 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-326 136	-336 136
Långfristig skuld vid årets slut	4 258 125	4 299 125

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,75%	2023-09-01	343 636,00	2 500,00	10 000,00	336 136,00
STADSHYPOTEK	1,06%	2025-09-01	806 500,00	0,00	21 000,00	785 500,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2026-09-30	2 700 000,00	0,00	0,00	2 700 000,00
STADSHYPOTEK	4,17%	2027-12-30	833 625,00	0,00	20 000,00	813 625,00
Summa			4 683 761,00	2 500,00	51 000,00	4 635 261,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 51 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har ett lån på 326 136 kr som löper ut under nästa räkenskapsår och avsikten är att lösa det. Detta lån redovisas som kortfristig skuld i bokslutet.

Not 13 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	23 169	23 849
Skuld sociala avgifter och skatter	7 368	0
Avräkning hyror och avgifter	840	840
Summa övriga skulder	31 376	24 689

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna sociala avgifter	0	6 378
Upplupna räntekostnader	10 661	10 718
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	581
Upplupna elkostnader	1 744	1 839
Upplupna värmekostnader	2 168	2 368
Upplupna styrelsearvoden	0	20 300
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	224	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	71 534	58 905
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	86 330	101 089

Ställda säkerheter	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckning	4 794 000	4 794 000

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning inträffat.

Styrelsens underskrifter

Karlskrona den dag som framgår av min elektroniska signering

Henrik Oskarsson

Philip Norlin

Elin Reiz

Mjellma Neziri

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signering

Anders Håkansson, Ernst & Young AB
Auktoriserad revisor

Jonas Olsson
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557532826799

Dokument

PDF ÅR2024

Huvuddokument

22 sidor

Startades 2024-11-28 09:28:29 CET (+0100) av Mjellma

Neziri (MN)

Färdigställt 2024-12-06 08:15:41 CET (+0100)

Signerare

Mjellma Neziri (MN)

Riksbyggen

mjellma.neziri@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MJELMA NEZIRI"

Signerade 2024-11-29 10:12:20 CET (+0100)

Henrik (H)

Karlskronahus nr 2

hoscarsson@bredband2.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN
HENRIK OSKARSSON"

Signerade 2024-11-28 17:50:10 CET (+0100)

Elin (E)

Karlskronahus nr 2

elinreiz80@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Elin
Elisabeth Reiz"

Signerade 2024-11-28 09:49:09 CET (+0100)

Philip (P)

Karlskronahus nr 2

phille.norlin@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PHILIP NORLIN"

Signerade 2024-12-02 00:16:44 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557532826799

Jonas (J)

Karlskronahus nr 2

jonas.r.olsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Jonas Olsson"

Signerade 2024-12-02 15:27:56 CET (+0100)

Anders (A)

E&Y

anders.hakansson@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS HÅKANSSON"

Signerade 2024-12-06 08:15:41 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>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Karlskronahus 2..., org.nr 735000-2775

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Karlskronahus 2 för år 2024 (räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31).

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt 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 revisionssed 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 Brf Karlskronahus 2 för år 2024 (räkenskapsåret 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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.

Karlskrona den dag som framgår av elektronisk signering

Ernst & Young AB

Brf Karlskronahus 2

Anders Håkansson
Auktoriserad revisor

Jonas Olsson
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557532827585

Dokument

Karlskronahus 2 - Revisionsberättelse med
förtroendevald
Huvuddokument
2 sidor
*Startades 2024-12-05 08:10:04 CET (+0100) av Mjellma
Neziri (MN)*
Färdigställt 2024-12-06 08:16:30 CET (+0100)

Initierare

Mjellma Neziri (MN)
Riksbyggen
mjellma.neziri@riksbyggen.se

Signerare

Anders (A)
anders.hakansson@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS HÅKANSSON"
Signerade 2024-12-06 08:16:30 CET (+0100)

Jonas (J)
jonas.r.olsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Jonas Olsson"
Signerade 2024-12-06 00:15:37 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>



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas 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, arvas 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.

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.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2024-08-31	2023-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	349 341	562 884
Övriga externa kostnader	242 517	208 659
Personalkostnader	15 772	26 677
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	107 177	103 472
Finansiella poster	57 692	54 060
Summa kostnader	772 499	955 752

Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2023	2022
Rabatt/återbäring från RB	-200	-2 000
Snö- och halkbekämpning	22 909	23 875
Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen	0	291
Rep bostäder utg för köpta tj	1 378	4 648
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	1 706	581
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	1 375	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	0	4 230
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	3 984
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	688
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	3 313	4 831
Rep markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	0	416
Försäkringsskador	0	37 851
UH huskropp utg för köpta tj Tak	0	90 023
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	0	92 720
Fastighetsel	23 982	33 642
Uppvärmning	155 452	128 749
Vatten	55 048	49 134
Sophämtning	25 694	25 216
Extra sophämtning	0	1 719
Fastighetsförsäkring	12 060	10 261
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	10 187	9 417
Underhållsplanering	7 350	7 125
Övriga fastighetskostnader	0	6 955
Fastighetsskatt	28 530	28 530
Förbrukningsmaterial	555	0
Summa driftkostnader	349 341	562 884

Ekeltalsanalys för driftkostnader

BOA	2024-08-31 774 kr/kvm	2023-08-31 774 kr/kvm
Belopp i kr	2023	2022
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	13	12
Extra sophämtning	0	2
Fastighetsel	31	43
Fastighetsförsäkring	16	13
Fastighetsskatt	37	37
Fastighetsskötsel extra	0	0
Förbrukningsmaterial	1	0
Försäkringsskador	0	49
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	0
Obligatoriska besiktningsskostnader	0	0
Rabatt/återbäring från RB	0	0
Rep bostäder utg för köpta tj	0	-3
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	2	6
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	2	0
Rep huskropp utg för köpta tj	2	1
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	4	6
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	0
Rep install utg för köpta tj El	0	1
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	0	5
Rep install utg för köpta tj Värme	0	5
Rep installationer utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	0	0
Rep utgift mtrl inköp bostäder	0	1
Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen	0	0
Snö- och halkbekämpning	0	0
Sophämtning	30	31
Systematiskt brandskyddsarbete	33	33
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Tak	0	120
UH installationer utg för köpta tj Värme	0	116
Underhållsplanering	0	0
Uppvärmning	9	9
Vatten	201	166
Övriga fastighetskostnader	71	63
	0	9
Summa driftkostnader	451,34	727,24

RBF Karlskronahus 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Karlskronahus 2 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

