

Årsredovisning

2023-09-01 – 2024-08-31

RBF Karlskronahus 7
Org nr: 735000-2783





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys.....	13
Noter	14

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Karlskronahus 7 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 1959-06-10. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1962-09-25 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-14. Föreningen har sitt säte i Karlskrona kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år främst på grund av mindre underhållskostnader och reparationer. Föreningen har under året gjort en vinst men har en ansamlad förlust som leder till att det egna kapitalet är förbrukat per balansdagen. Den ansamlade förlusten är hänförlig till att föreningen under föregående år genomförde bland annat relining. Föreningen gör hyreshöjningar för att reglera det ansamlade underskottet och fokus ligger på att ha ett positivt kassaflöde även under kommande räkenskapsår.

Räntekostnader har ökat på grund av högre ränta på lånen.

Kommande verksamhetsår har föreningen två 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 208% till 327%, inklusive från 30% till 52%.

I resultatet ingår avskrivningar med 187 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 074 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Frimuraren 3 i Karlskrona Kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 51 lägenheter samt 4 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 1961. Fastigheternas adress är Drottninggatan 34-36, Östra Köpmansgatan 9 och Guldsmedsgränd 5 A-B i Karlskrona.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kokvrå	8
1 rum och kök	5
2 rum och kök	27
3 rum och kök	7
4 rum och kök	4
Shumma	51



Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	6
Antal garage	4
Antal p-platser	10

Total tomtarea	2 100 m ²
Total bostadsarea	2 813 m ²
Total lokalarea	269 m ²
Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 269 m ² .	

Årets taxeringsvärde	41 481 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	41 481 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Adam Jonsson muf AJ Redovisningskonsult	62,5	Tillsvidare
Morgan Carlsson, styrelserum	8	Tillsvidare

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Kabel-TV	Com Hem AB
Fjärrvärme, el och sophantering	Affärsverken i Karlskrona AB

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 17 tkr och planerat underhåll för 41 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 21 216 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 707 tkr (240 kr/m²).



Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 054 tkr. Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

Tidigare utfört underhåll	
Beskrivning	År
Fönsterbyte	1998
Isolering av vindar	2002
Fjärrvärmeinstallation	2003
Stambyte	2009
Dörrbyte	2018
Fasaden	2018
Ventilation	2018
Relining	2023
Ny dörrautomatik	2023

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Ny tvättmaskin	40 750

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Stefan Karlsson	Ordförande	2025
Jonas Löfgren	Sekreterare	2025
Pontus Steen	Ledamot	2025
Martin Lundin	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elisabeth Permlid	Suppleant	2025
Stefan Popovic	Suppleant	2025
Mjellma Neziri	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

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

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

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 69 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 66 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5% från och med 2024-09-01. Föreningens årsavgift ändrades 2023-08-01 då den höjdes med 6%.



Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 993 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 51 bostadsrätter placerade (föregående år 51 st).

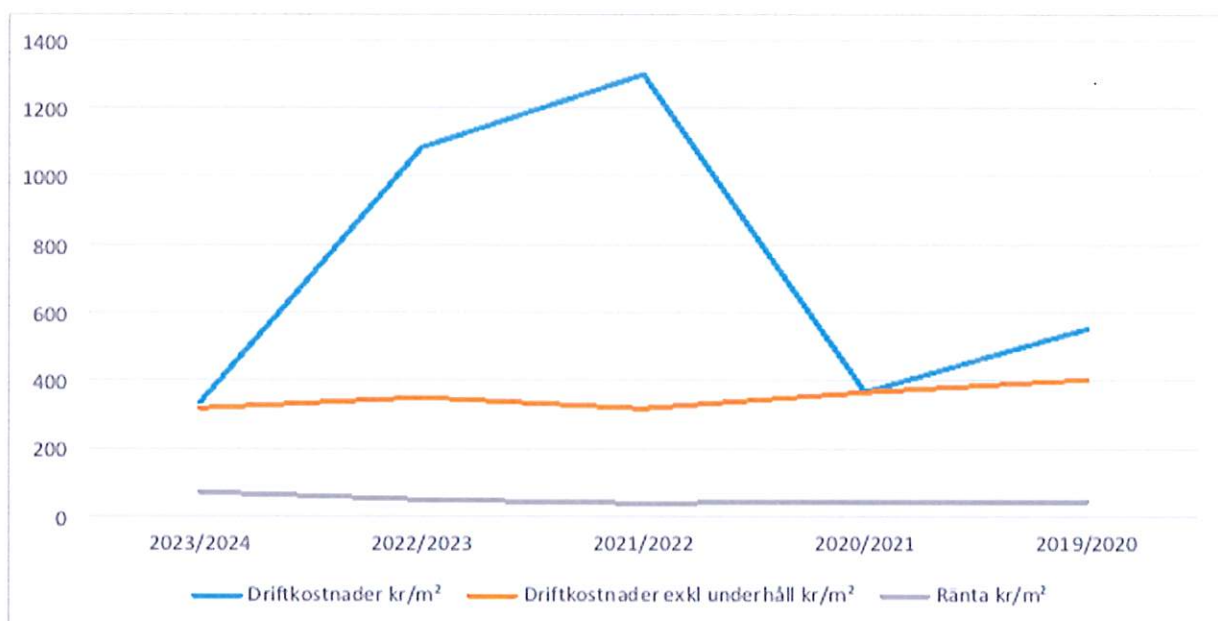


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	2 887	2 746	2 739	2 657	2 647
Rörelsens intäkter	2 915	2 843	2 772	2 673	2 663
Resultat efter finansiella poster*	887	-1 367	-2 159	604	445
Årets resultat	887	-1 367	-2 159	604	445
Resultat exkl avskrivningar	1 083	-1 180	-1 959	831	672
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	29	-2 026	-2 759	212	140
Balansomslutning	7 946	7 177	7 731	10 065	9 633
Årets kassaflöde	951	-367	-2 130	656	468
Soliditet %*	-19	-34	-13	11	5
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	327	208	264	590	494
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	52	30	65	-	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	92	94	96	94
Avgifts- hyresbortfall %	2,2	1,7	1,7	2,2	1,2
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	987	927	925	908	890
Driftkostnader kr/kvm	331	1 083	1 295	366	554
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	318	348	313	366	403
Energikostnad kr/kvm*	222	208	211	206	207
Underhållsfond kr/kvm	329	0	0	223	22
Reservering till underhållsfond kr/kvm	342	274	260	201	173
Sparande kr/kvm*	365	352	346	270	368
Ränta kr/kvm	70	47	36	39	44
Skuldsättning kr/kvm*	2 895	2 953	2 689	2 747	2 805
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 172	3 235	2 946	3 010	3 073
Räntekänslighet %*	3,2	3,5	3,2	3,3	3,5

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	154 445	0	-1 193 913	-1 366 557
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 366 557	1 366 557
Reservering underhållsfond		1 054 000	-1 054 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-40 750	40 750	
Årets resultat				886 893
Vid årets slut	154 445	1 013 250	-3 573 720	886 893

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 560 470
Årets resultat	886 893
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 054 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	40 750
Summa	-2 686 827

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 686 827**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 887 068	2 745 723
Övriga rörelseintäkter	Not 3	28 320	97 309
Summa rörelseintäkter		2 915 388	2 843 032
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 021 603	-3 337 685
Övriga externa kostnader	Not 5	-507 573	-488 397
Personalkostnader	Not 6	-101 656	-65 236
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-186 712	-186 712
Summa rörelsekostnader		-1 817 545	-4 078 030
Rörelseresultat		1 097 843	-1 234 998
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	1 530
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 350	12 438
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-215 300	-145 527
Summa finansiella poster		-210 950	-131 559
Resultat efter finansiella poster		886 893	-1 366 557
Årets resultat		886 893	-1 366 557



Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	5 538 081	5 724 794
Summa materiella anläggningstillgångar		5 538 081	5 724 794
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 10	51 000	51 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav		25 500	25 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		76 500	76 500
Summa anläggningstillgångar		5 614 581	5 801 294
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 11	110 676	110 359
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	55 176	51 555
Summa kortfristiga fordringar		165 852	161 914
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	2 165 317	1 214 238
Summa kassa och bank		2 165 317	1 214 238
Summa omsättningstillgångar		2 331 170	1 376 152
Summa tillgångar		7 945 751	7 177 446



Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		154 445	154 445
Fond för yttre underhåll		1 013 250	0
Summa bundet eget kapital		1 167 695	154 445
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 573 720	-1 193 913
Årets resultat		886 893	-1 366 557
Summa fritt eget kapital		-2 686 827	-2 560 470
Summa eget kapital		-1 519 132	-2 406 025
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	4 968 012	4 967 212
Summa långfristiga skulder		4 968 012	4 967 212
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	3 954 043	4 133 443
Leverantörsskulder	Not 15	2 962	17 110
Övriga skulder	Not 16	176 810	163 150
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	354 760	302 556
Summa kortfristiga skulder		4 488 575	4 616 259
Summa eget kapital och skulder		7 945 751	7 177 446



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 106 138	-1 234 998
Avskrivningar	186 712	186 712
	1 292 851	-1 048 285
Erhållen ränta	4 350	13 968
Erlagd ränta	-188 254	-135 225
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 108 947	-1 169 543
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-3 938	-726
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	24 671	-10 274
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 129 679	-1 180 543
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-178 600	-178 600
Upptagna lån	0	991 704
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-178 600	813 104
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	951 079	-367 438
Likvida medel vid årets början	1 214 238	1 581 676
Likvida medel vid årets slut	2 165 317	1 214 238



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.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) 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
Om-/tillbyggnader	Linjär	50
Installationer	Linjär	25
Standardförbättringar	Linjär	33

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	2 792 674	2 623 309
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-16 498	-16 498
Hyror, lokaler	118 828	128 148
Hyror, garage	15 600	15 600
Hyror, p-platser	24 000	24 000
Hyes- och avgiftsbortfall, lokaler	-46 236	-28 836
Hyes- och avgiftsbortfall, garage	-325	0
Rabatter- garage	-975	0
Summa nettoomsättning	2 887 068	2 745 723

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Pant-och överlåtelseavgifter, andrahand	27 485	19 148
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-8
Erhållna statliga bidrag	0	27 557
Påminnelseavgifter	840	9 455
Försäkringsersättningar	0	41 157
Summa övriga rörelseintäkter	28 320	97 309

Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll	-40 750	-2 263 690
Reparationer	-17 967	-96 055
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-95 940	-93 849
Försäkringspremier	-47 171	-40 135
Kabel- och digital-TV	-29 123	-26 990
Återbäring från Riksbyggen	600	4 800
Serviceavtal	-745	-2 235
Obligatoriska besiktningar	0	-35 000
Snö- och halkbekämpning	-29 634	-24 528
Statuskontroll	0	-60 875
Ersättningar till hyresgäster	0	-671
Övrigt-byte av golv lokal	-23 155	-7 121
Förbrukningsinventarier	-6 215	-5 492
Vatten	-176 540	-161 665
Fastighetsel	-95 282	-107 058
Uppvärmning	-411 847	-373 597
Sophantering och återvinning	-47 833	-40 945
Förvaltningsarvode drift	0	-2 578
Summa driftskostnader	-1 021 603	-3 337 685



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Förvaltningsarvode administration	-426 844	-412 810
Arvode, yrkesrevisorer	-17 750	-16 875
Övriga försäljningskostnader	-3 093	0
Övriga förvaltningskostnader	-21 211	-2 790
Kreditupplysningar	-1 281	-81
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 065	-16 391
Representation	-3 637	0
Kontorsmateriel	-4 144	-4 144
Medlems- och föreningsavgifter	-2 295	-2 295
Konsultarvoden	0	-30 450
Bankkostnader	-11 254	-2 562
Summa övriga externa kostnader	-507 573	-488 397

Not 6 Personalkostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Styrelsearvoden	-33 999	-26 000
Sammanträdesarvoden	-32 400	-19 000
Övriga ersättningar	-3 622	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 800	-1 800
Övriga kostnadsersättningar	-6 791	-3 807
Övriga personalkostnader	0	-300
Sociala kostnader	-23 043	-14 329
Summa personalkostnader	-101 656	-65 236

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Avskrivning Byggnader	-154 383	-154 383
Avskrivningar tillkommande utgifter	-32 330	-32 330
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-186 712	-186 712

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-215 110	-145 527
Övriga räntekostnader	-190	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-215 300	-145 527



Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Byggnader	9 682 047	9 682 047
Standardförbättringar	1 043 432	1 043 432
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	10 725 479	10 725 479
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 278 652	-4 124 269
Standardförbättringar	-722 034	-689 704
	-5 000 686	-4 813 973
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-154 383	-154 383
Årets avskrivning standardförbättringar	-32 330	-32 330
	-186 713	-186 713
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 187 399	-5 000 686
Restvärde enligt plan vid årets slut	5 538 081	5 724 793
Varav		
Byggnader	5 249 012	5 403 395
Standardförbättringar	289 069	321 398
Taxeringsvärden		
Bostäder	40 200 000	40 200 000
Lokaler	1 281 000	1 281 000
Totalt taxeringsvärde	41 481 000	41 481 000
<i>varav byggnader</i>	<i>27 611 000</i>	<i>27 611 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>13 870 000</i>	<i>13 870 000</i>

Not 10 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-08-31	2023-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	51 000	51 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	51 000	51 000

Not 11 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattefordringar	83 360	85 451
Skattekonto	27 316	24 908
Summa övriga fordringar	110 676	110 359



Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	16 649	13 874
Förutbetalt förvaltningsarvode	36 052	34 607
Förutbetald kabel-tv-avgift	2 476	2 330
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	745
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	55 176	51 555

Not 13 Kassa och bank

	2024-08-31	2023-08-31
Transaktionskonto	2 165 317	1 214 238
Summa kassa och bank	2 165 317	1 214 238

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	8 922 055	9 100 655
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-178 600	-178 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 775 443	-3 955 443
Långfristig skuld vid årets slut	4 968 012	4 967 212

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,55%	2024-12-02	1 906 968,00	0,00	60 000,00	1 846 968,00
STADSHYPOTEK	4,55%	2024-12-30	1 988 475,00	0,00	0,00	1 988 475,00
STADSHYPOTEK	1,04%	2026-01-30	2 266 657,00	0,00	63 600,00	2 203 057,00
STADSHYPOTEK	3,80%	2027-03-30	1 946 850,00	0,00	55 000,00	1 891 850,00
STADSHYPOTEK	4,24%	2028-03-01	1 000 000,00	0,00	0,00	1 000 000,00
Summa			9 108 950,00	0,00	178 600,00	8 930 350,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 178 600 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har två lån på 3 775 443 tkr som löper ut under nästa räkenskapsår och avsikten är att inte lösa lånet utan istället villkorsändra. Dessa lån redovisas som kortfristig skuld i bokslutet.

Not 15 Leverantörsskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Leverantörsskulder	2 962	17 110
Summa leverantörsskulder	2 962	17 110



Not 16 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	171 396	160 992
Skuld sociala avgifter och skatter	2 070	1 508
Clearing	3 345	650
Summa övriga skulder	176 810	163 150

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna sociala avgifter	6 449	6 449
Upplupna räntekostnader	50 822	23 776
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 131	0
Upplupna elkostnader	6 070	6 339
Upplupna värmekostnader	6 498	6 832
Upplupna styrelsearvoden	38 800	40 600
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	244 990	218 561
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	354 760	302 556

Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckningar	8 853 000	8 853 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Stefan Karlsson

Jonas Löfgren

Pontus Steen

Martin Lundin

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

Anders Håkansson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB



Verifikat

Transaktion 09222115557532827927

Dokument

Karlskrona7 ÅR2024
Huvuddokument
24 sidor
Startades 2024-11-28 09:38:32 CET (+0100) av Mjellma
Neziri (MN)
Färdigställt 2024-12-02 13:08:24 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

Jonas (J)
Karlskrona 7
jonas.loefgren89@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CARL JONAS HENRIK LÖFGREN"
Signerade 2024-11-30 11:15:11 CET (+0100)

Stefan (S)
Karlskronahus nr 7
tj-alle77@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Berth-Lorentz Stefan Karlsson"
Signerade 2024-11-28 13:21:55 CET (+0100)

Pontus (P)
Karlskronahus nr7
pontus.steen@me.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PONTUS STEEN"
Signerade 2024-11-28 11:15:08 CET (+0100)

Martin (M)
Karlskronahus nr 7
martin.lundin@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sven
Martin Lundin"
Signerade 2024-11-28 19:15:16 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557532827927

Anders (A)

E&Y

Personnummer 197005163311

anders.hakansson@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"ANDERS HÅKANSSON"

Signerade 2024-12-02 13:08:24 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Karlskronahus 7, org.nr 735000-2783

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Karlskronahus 7 för år 2024 (räkenskapsåret 2023-09-01 – 2024-08-31).

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Riksbyggens Bostadsrättsförening Karlskronahus 7 för år 2024(räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31) samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Karlskrona den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Anders Håkansson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557532829366

Dokument

Revisionsberättelse

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2024-11-28 09:39:27 CET (+0100) av Mjellma

Neziri (MN)

Färdigställt 2024-12-02 13:08:57 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 2024-12-02 13:08:57 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 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.

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.

Arsavgift

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	1 020 472	3 337 685
Övriga externa kostnader	499 278	488 397
Personalkostnader	101 656	65 236
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	186 712	186 712
Finansiella poster	210 950	131 559
Summa kostnader	2 019 069	4 209 589

Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2023	2022
Fastighetsskötsel extra	0	1 163
Utemiljö extra	0	1 125
Rabatt/återbäring från RB	-600	-4 800
Serviceavtal	745	2 235
Städ extra	0	291
Obligatoriska besiktningsskostnader	0	35 000
Statuskontroll	0	60 875
Snö- och halkbekämpning	29 634	24 528
Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen	0	2 083
Rep bostäder utg för köpta tj	2 626	9 118
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	5 648
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	2 082	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	8 190	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	2 463
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	1 119	3 994
Rep markytor utg för köpta tj	227	0
Rep markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	2 593	0
Försäkringsskador	0	72 750
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	40 750	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	2 226 134
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	37 557
Fastighetsel	95 282	107 058
Uppvärmning	411 847	373 597
Vatten	176 540	161 665
Sophämtning	47 833	40 945
Fastighetsförsäkring	47 171	40 135
Ersättningar till hyresgäster	0	671
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	29 123	26 990
Övriga fastighetskostnader	23 155	7 121
Fastighetsskatt	95 940	93 849
Förbrukningsmaterial	6 215	5 492
Summa driftkostnader	1 020 472	3 337 685

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2024-08-31	2023-08-31
BOA	2 813 kr/kvm	2 813 kr/kvm
Belopp i kr	2023	2022
Arvode för förvaltningsavtal teknisk förvaltning	0	0
Bevakningskostnader jour	0	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	10	10
Ersättningar till hyresgäster	0	0
Extra sophämtning	0	0
Fastighetsel	34	38
Fastighetsförsäkring	17	14
Fastighetsskatt	34	33
Fastighetsskötsel extra	0	0
Fastighetsskötsel grund	0	0
Felanmälan/jour	0	0
Fjärrvärme	0	0
Förbrukningsmaterial	2	2
Försäkringsskador	0	26
Hyra container	0	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	0
Obligatoriska besiktningsskostnader	0	12
Pcb/radon	0	0
Rabatt/återbäring från RB	0	-2
Rep bostäder utg för köpta tj	1	3
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	1	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	2
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	1
Rep install utg för köpta tj El	0	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	1
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	3	0
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	0
Rep install utg för köpta tj Värme	0	0
Rep lokaler utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	1	0
Rep markytor utg för köpta tj Markinventarier	0	0
Rep utgift mtrl inköp bostäder	0	0
Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen	0	1
Serviceavtal	0	1
Snö- och halkbekämpning	11	9
Sophämtning	17	15
Statuskontroll	0	22
Städ extra	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	0	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	14	0
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	13
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	0	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	791
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	0
Uppvärmning	146	133
Utemiljö extra	0	0
Vandalisering	0	0
Vatten	63	57
Övriga fastighetskostnader	8	3
Summa driftkostnader	362,77	1 186,52

RBF Karlskronahus 7

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Karlskronahus 7 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

