



Årsredovisning 2024 / 2025

Bostadsrättsföreningen Karlshamnshus 11

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Karlshamnshus 11 med säte i Karlshamn org.nr. 736200-1773 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Karlshamn kommun:

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

Totalt 6 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Blekinge. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

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

Totalt 738 objekt23 734

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Per-Ola Mattsson	Ordförande	2008-02-25	2025-02-19
Jimmy Helgesson	Ordförande	2025-02-19	
Jimmy Helgesson	Ledamot	2021-02-25	
Bo Gustavsson	Ledamot	2025-02-19	
Bo Gustavsson	Suppleant	2022-02-28	2025-02-19
Arne Karlsson	Ledamot	2021-02-25	
Åsa Franke	Ledamot	2019-02-21	
Elisabeth Harre	Ledamot	2018-02-12	
Katarina Hansell	Ledamot	2024-02-26	
Hans Hedén	Ledamot	2010-02-22	2025-02-19
Bedrije Imeri	Ledamot	2025-02-19	
Ulla Svensson	Suppleant	2020-02-13	
Jörgen Lenander	Suppleant	2024-02-26	2025-02-19
Henny Malmkvist	Suppleant	2025-02-19	
Carl-Henrik Svensson	Suppleant	2025-02-19	

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

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-02-19. På stämman deltog 75 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-09-01 med +2%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-05-06.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2015-2016	Investering i ny lokal, anpassad till egen förvaltning.
2015-2016	Investering av nya maskiner för egen förvaltning, traktor, klippare mm.
2016-2017	Installation av dörrautomatik, utökad kameraövervakning samt utbyte av porttelefoner.
2016-2017	Utbyte av cirkulärt vridspjäll, ventilation.
2016-2017	Inköp av mark, Champinjonen 1, avsedd till parkering.
2017-2018	Utbyte av hissmaskin.
2017-2018	Inköp av kallmangel.
2017-2018	Installation av utökad kameraövervakning.
2017-2018	Delar av stambyte och elrevidering slutfört.
2018-2019	Fortsättning av stambyte och elrevidering.
2018-2019	Indragning av fiber.
2019-2020	Slutfört stambyte och elrevidering.
2020-2021	Takbyte hus 6.
2020-2021	Fönsterbyte lokal.
2020-2021	Målning trädörrar entré, grillhus och pergola.
2020-2021	Ny tvättstuga i hus 2.
2021-2022	Ny tvättstuga i hus 6 och grovtvättstuga i hus 14.
2021-2022	Anläggning av hundrastgård.
2021-2022	Målning av källargångar och väggar i hus 2.
2022-2023	Målning av källargångar och väggar i hus 4.
2022-2023	Nytt vindskydd, nya plattor samt fasta bänkar och bord fräschats upp.
2022-2023	Nya dörrar lokal och fastighetsskötarlokal.
2022-2023	Ny tvättstuga i hus 16.
2022-2023	Installation brandlarm i garage samt 10 st förråd
2022-2023	Byte av värmepump i hus 22.
2022-2023	Tak över trappor till carport.
2023-2024	Målning av källargångar i hus 6 och 8.
2023-2024	Utbyte av nödtelefoner i hissar.
2023-2024	Underhållsreparationer fasader.
2023-2024	OVK (obligatorisk ventilationskontroll).
2023-2024	Byte router i hela föreningen.
2023-2024	Ny garageport.
2023-2024	Belysning utbytt längs cykelvägar.
2024-2025	Målning källargång hus 12 o 16.

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

Årtal	Åtgärd
2026-2028	Räddningsvägar och drainering runt fastigheterna.
2025-2026	Byte av värmeväxlare.
2025-2026	Elbilsladdning.
2026	Byte tak hus 18.

Medlemsinformation

Under året har 36 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 420 och under året har det tillkommit 33 och avgått 40 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 413.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	287	240	169	240	210
Skuldsättning, kr/kvm	5 291	5 416	5 538	5 529	5 651
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 291	5 416	5 538	5 529	5 651
Räntekänslighet, %	5	6	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	158	154	154	143	141
Årsavgifter, kr/kvm	986	947	815	793	777
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	92	93	93
Totala intäkter, kr/kvm	1 037	990	885	849	839
Nettoomsättning, tkr	24 612	23 450	20 995	20 160	19 911
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 490	415	-1 973	1 628	-447
Soliditet, %	15	13	13	14	13

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

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

Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

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

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

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. El ingår ej i årsavgiften.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 424 812	0	0	1 424 812
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	11 293 443	0	14 486	11 307 929
S:a bundet eget kapital, kr	12 718 255	0	14 486	12 732 741
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 200 861	360 885	-14 486	7 547 260
Årets resultat, kr	360 885	-360 885	2 506 343	2 506 343
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 561 746	0	2 491 857	10 053 603
S:a eget kapital, kr	20 280 001	0	2 506 343	22 786 344

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 632 000 kr samt ianspråktagande skett med 617 514 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	7 561 746
Årets resultat, kr	2 506 343
Reservation till underhållsfond, kr	-632 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	617 514
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	10 053 603

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	10 053 603

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

RESULTATRÄKNING

		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	24 611 533	23 449 954
Övriga rörelseintäkter		0	45 389
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		24 611 533	23 495 343
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-8 570 199	-8 712 837
Underhåll enligt plan	Not 4	-617 514	-1 639 474
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 298 373	-1 333 950
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-4 228 603	-3 738 147
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 689 962	-3 696 132
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-18 404 651	-19 120 539
RÖRELSERESULTAT		6 206 882	4 374 804
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		241 006	88 544
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 902 826	-4 048 446
Övriga finansiella poster		-242	361
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-3 662 061	-3 959 541
Kostnader av engångskaraktär/förlust försäljning lgh		-55 000	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		2 489 821	415 263
Skatt på årets resultat/Rättelse skatt 23/24		16 522	-54 378
ÅRETS RESULTAT		2 506 343	360 885

BALANSRÄKNING

		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	133 940 212	137 206 405
Inventarier och installationer	Not 9	2 329 443	2 753 212
Pågående nyanläggningar	Not 10	249 494	0
Summa materiella anläggningstillgångar		136 519 149	139 959 617
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	16 536	16 536
Övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 12	250 000	480 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		266 536	496 536
Summa anläggningstillgångar		136 785 685	140 456 153
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		10 588	14 364
Kundfordringar		0	3 445
Avräkningskonto HSB		5 833 557	7 694 213
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	177 017	292 566
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	435 268	383 446
Summa kortfristiga fordringar		6 456 430	8 388 034
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	10 000 000	5 000 000
Summa kortfristiga placeringar		10 000 000	5 000 000
Summa omsättningstillgångar		16 456 430	13 388 034
SUMMA TILLGÅNGAR		153 242 114	153 844 187

BALANSRÄKNING

	2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 424 812	1 424 812
Fond för yttre underhåll	11 307 929	11 293 443
<i>Summa bundet eget kapital</i>	12 732 741	12 718 255
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	7 547 260	7 200 861
Årets resultat	2 506 343	360 885
<i>Summa fritt eget kapital</i>	10 053 603	7 561 746
Summa eget kapital	22 786 344	20 280 001
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 1652 567 544	53 807 544
<i>Summa långfristiga skulder</i>	52 567 544	53 807 544
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	73 001 289	74 736 289
Medlemmarnas inre fond	Not 17142 048	143 760
Leverantörsskulder	675 805	940 050
Aktuell skatteskuld	Not 18508	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 19288 013	216 582
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 203 780 563	3 719 961
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	77 888 226	79 756 642
Summa skulder	130 455 770	133 564 186
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	153 242 114	153 844 187

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	6 206 882	4 374 804
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 689 962	3 696 132
	9 896 844	8 070 936
Erhållen ränta	225 477	45 211
Erlagd ränta	-4 020 293	-4 016 886
Betald inkomstskatt	16 522	-54 378
Övriga poster	-242	361
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	6 118 309	4 045 244
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	86 477	64 071
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-15 948	1 067 525
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	6 188 837	5 176 840
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-249 494	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-43 750
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	175 000	-230 000
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-74 494	-273 750
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-2 975 000	-2 890 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-2 975 000	-2 890 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	3 139 344	2 013 090
Likvida medel vid årets början	12 694 213	10 681 123
Likvida medel vid årets slut	15 833 557	12 694 213
	3 139 344	2 013 090

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

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

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	12 944 937 Kr
Förändring jämfört med föregående år	55 000 Kr

Kassaflödesanalys

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

2024-09-01
2025-08-312023-09-01
2024-08-31**Not 2 NETTOOMSÄTTNING**

Årsavgifter bostäder	23 036 737	21 966 888
Årsavgiftsrabatt	-80 280	-76 764
Årsavgiftsbortfall bostäder	-112	-35 257
Årsavgift vatten	437 794	499 946
Hysesintäkt garage och bilplatser	995 263	921 511
Hysesrabatter	-3 774	-20 568
Konsumtionsavgift el	2 455	3 801
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	59 675	76 312
Övriga fakturerade kostnader	39 920	27 710
Övriga primära intäkter och ersättningar	123 855	86 375
	24 611 533	23 449 954

I Årsavgift ingår värme o Tv. Vatten som debiteras efter förbrukning.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-487 412	-404 215
El	-741 770	-728 319
Uppvärmning	-2 217 138	-2 325 023
Vatten	-801 955	-610 784
Renhållning	-441 001	-542 013
Bevakningskostnader	-140 279	-105 163
TV, bredband	-1 180 063	-1 228 445
Obligatoriska besiktningar	-95 000	-291 500
Serviceavtal	-636 968	-593 014
Hissar serviceavtal & besiktning	-314 389	-335 463
Förvaltningskostnader	-55 841	-80 361
Försäkringar	-374 012	-353 165
Fastighetsskatt	-624 298	-592 400
Övriga driftskostnader	-460 072	-522 973
	-8 570 199	-8 712 837

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-219 220	-61 263
Underhåll installationer	-178 600	-504 906
Underhåll huskropp utvändigt	-52 486	-1 062 500
Underhåll mark och utemiljö	-12 208	-10 805
Underhåll garage och bilplatser	-155 000	0
	-617 514	-1 639 474

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-24 125	-23 313
Övriga förvaltningskostnader	-559 925	-540 126
Kostnader överlåtelse och panter	-48 693	-79 159
Föreningsverksamhet	-20 491	-18 550
Kontorsutrustning och -material	-183	-15 559
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-354 569	-348 652
Konsulter	-209 023	-18 938
Förbrukningsinventarier	-45 260	-274 431
Stämma och styrelse	-35 605	-14 994
Arrende, hyra, leasing	-500	0
Kundförluster m m	0	-230
	-1 298 373	-1 333 950

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	4	3,8
Arvode till styrelsen	-238 085	-222 650
Löner för anställda	-2 236 658	-2 024 650
Övriga arvoden	-23 550	-21 900
Övriga personalkostnader	-24 209	-21 655
Revisionsarvode	-15 700	-14 600
Sociala avgifter	-986 141	-816 130
Uttagsskatt	-689 161	-615 862
Utbildning	-15 100	-700
	-4 228 603	-3 738 147
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-3 266 193	-3 266 193
Installationer och inventarier	-423 769	-429 939
	-3 689 962	-3 696 132



2025-08-31

2024-08-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2091

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

187 225 115

187 225 115

Ingående anskaffningsvärde mark

2 252 800

2 252 800

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

Ingående avskrivningar byggnader

-52 271 510

-49 005 317

Årets avskrivningar byggnader

-3 266 193

-3 266 193

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-55 537 703****-52 271 510****Utgående redovisat värde****133 940 212****137 206 405**

Redovisade värden byggnader

131 687 412

134 953 605

Redovisade värden mark

2 252 800

2 252 800

Fastighetsbeteckning: Champinjonen 1-3, Toppmurklan 1-2, Fingersvampen 3-4.**Taxeringsvärde****Värdeår****Byggnad****Mark****Totalt****Föreg år**

Bostäder hyreshus

2025

169 000 000

53 000 000

222 000 000

238 239 000

Lokaler

2025

1 349 000

1 258 000

2 607 000

2 679 000

170 349 000**54 258 000****224 607 000****240 918 000****Ställda säkerheter****2025-08-31****2024-08-31**

Fastighetsinteckning

143 537 000

143 537 000

varav i eget förvar

93 000

93 000

Summa ställda säkerheter**143 630 000****143 630 000****Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden

7 868 986

7 825 236

Årets investeringar

0

43 750

Utgående anskaffningsvärden

7 868 986**7 868 986**

Ingående avskrivningar

-5 115 774

-4 685 835

Årets avskrivningar

-423 769

-429 939

Utgående avskrivningar

-5 539 543**-5 115 774****Utgående redovisat värde****2 329 443****2 753 212**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Årets Investering

249 494

0

Utgående värde pågående nyanläggningar

249 494**0**

Pågående nyanläggningar avser nya brandgator och draneringsplaner som planeras vara klart 2026/2028.

Till en total utgift av 15 Mkr. Nyttjandeperioden är beräknad till 2067.

2025-08-31

2024-08-31

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandelar Fonus

16 536

16 536

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

Bostadsrätter i egen BRF.

250 000

480 000

250 000**480 000****Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

176 017

270 945

Övrig skattefordran

0

22 876

Övriga kortfristiga fordringar/HSB Mellersta Götaland.

1 000

-1 255

177 017**292 566****Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring

127 064

120 046

Förutbetalad kabel-TV och bredband

37 349

32 064

Upplupna ränteintäkter

58 862

43 333

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

211 993

188 003

435 268**383 446****Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	2,35%	2025-12-24	5 000 000	0
Placering HSB 6 mån	2,35%	2026-03-24	5 000 000	5 000 000
			10 000 000	5 000 000

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB (SCBC)		1,44%	2026-12-11	18 610 854	440 000
SBAB (SCBC)		4,15%	2027-09-10	16 289 190	380 000
SBAB (SCBC)		3,12%	2025-11-11	19 035 000	440 000
SBAB (SCBC)		2,86%	2026-05-12	19 102 500	430 000
SBAB (SCBC)		2,88%	2026-05-11	19 260 000	440 000
Nordea Hypotek		2,88%	2026-01-20	14 363 789	340 000
Stadshypotek AB		4,25%	2028-03-01	18 907 500	420 000
				125 568 833	2 890 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

52 567 544

Nästa års amortering av långfristig skuld

1 240 000

Lån som ska konverteras inom ett år

71 761 289

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

73 001 289

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,08%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

11 560 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

111 118 833

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år

0

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde

143 760

145 996

Uttag

-1 712

-2 236

142 048**143 760**

	2025-08-31	2024-08-31
Not 18 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	508	0
	508	0
Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Mervärdeskatt	135 726	116 353
Personalens källskatt	58 918	42 436
Arbetsgivaravgifter	74 941	52 728
Övriga kortfristiga skulder	18 428	5 065
	288 013	216 582
Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	96 708	67 841
Upplupen semesterskuld	456 284	367 061
Upplupna sociala avgifter	309 042	149 319
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	303 398	270 858
Upplupna räntekostnader	535 561	653 028
Upplupen revision	25 000	24 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 941 285	1 959 897
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	113 285	227 957
	3 780 563	3 719 961

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

..... Jimmy Helgesson	 Bedrije Imeri	 Bo Gustavsson
..... Elisabeth Harre	 Arne Karlsson	 Katarina Hansell
..... Åsa Franke		

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

Bo Rösler Revisor vald av föreningsstämman	Ingmar Åkesson Revisor vald av föreningsstämman	Anders Håkansson Ernst & Young AB
---	--	--------------------------------------

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Karlshamnshus 11, orgnr 736200-1773

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Karlshamnshus 11 för år 2025 (2024-09-01-2025-08-31).

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 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av BRF Karlshamnshus 11 för år 2025 (2024-09-01-2025-08-31) samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Karlskrona, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Anders Håkansson
Auktoriserad revisor

Karlshamn, den dag som framgår av elektronisk signatur

BRF Karlshamnshus 11

Bo Rösler
Föreningsvald revisor

Ingmar Åkesson
Föreningsvald revisor

Årsredovisning 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Karlshamnshus 11 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Jimmy Helgesson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-01-20 kl. 11:25:38



Åsa Franke

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-20 kl. 19:59:45



Bo Gustavsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-17 kl. 16:25:49



Elisabeth Harre

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-15 kl. 12:05:46



Katarina Hansell

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-15 kl. 17:31:56



Bedrije Imeri

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-15 kl. 22:01:20



Arne Karlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-16 kl. 14:02:43



Ingmar Åkesson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-01-21 kl. 10:01:18



Bo Rösler

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-01-22 kl. 22:47:40



Anders Håkansson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-04 kl. 11:50:17



Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Karlshamnshus 11 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Ingmar Åkesson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-01-21 kl. 09:53:44



Bo Rösler

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-01-22 kl. 22:51:19



Anders Håkansson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-04 kl. 11:33:40



Ordlista

Årsredovisning

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

Förvaltningsberättelsen

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

Resultaträkningen

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

Avskrivningar

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

Balansräkningen

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

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

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

Kassa och bank

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

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Fond för inre underhåll

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

Tomträtt

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

Kassaflödesanalys

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

Likviditet

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

Slutligen

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