

Årsredovisning

2024-09-01 – 2025-08-31

RB BRF Karlshamnshus 5
Org nr: 7362001849



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Karlshamnshus 5
får härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-09-01 till 2025-08-31

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 1954-11-24.

Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1957-09-19.

Nuvarande stadgar registrerades 2025-02-12.

Föreningen har sitt säte i Karlshamn kommun.

Årets resultat är högre än föregående år p.g.a. låga underhållskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 14% till 214%.

I resultatet ingår avskrivningar med 940 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 517 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lönner 1, Karlshamns Kommun.
På fastigheterna finns 7 byggnader med 154 lägenheter samt 1 uthyrningslokal uppförda 1955-56.
Fastighetens adress är Hunnemaravägen 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35 och 37 i Karlshamn.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Gallagher

Bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	3
Antal garage	20
Antal p-platser	106

Total tomtarea	13 338 m ²
Total bostadsarea	9 161 m ²
Total lokalarea	605 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 74 m²

Årets taxeringsvärde	70 517 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	70 517 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²
Riksbyggens lokalkontor i Karlshamn	74

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,09 % av föreningens nettoomsättning.

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

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i MO Sydost. 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 följande avtal

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 347 tkr och planerat underhåll för 170 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 10 717 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 071 tkr (117 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 136,4 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte	1996
Balkongrenovering	2001
Fönsterbyte	2005
Fasadputsning	2006
Takrenovering	2012
Hissrenovering	2016-2017
Rökgasluckor	2016
Gästlägenhet	2018
Markytor	2018
Relining, yttre avlopp	2019
OVK åtgärder	2019
Målning socklar	2020
Byte VVS ledningar och donbyte	2021
Relining, bottenavlopp	2023
VVC ledning, varmvattenledning	2024
Byte golv trapphus, korridor	2024

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Tvättutrustning	7 485
Underhållspolning	67 443
Hissar	41 250
Varmvattenberedare	12 018
Dörrtillbehör och brytbleck	41 906

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Olle Svensson	Ordförande	2025
Anders Johansson	Sekreterare	2026
Joakim Holmkvist	Ledamot	2025
Olle Olsson	Ledamot	2025
Göran Bengtsson	Ledamot	2026
Johan Olsson	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Olsson	Suppleant	2025
Johan Burman	Suppleant	2026
Lola Edvardsson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor
Kristina Noreman	Förtroendevald revisor

Valberedning

Yvonne Persson
Adam Hallberg

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 187 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 188 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2025-03-01 då den höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4,0 % från och med 2025-09-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 838 kr/m²/år.

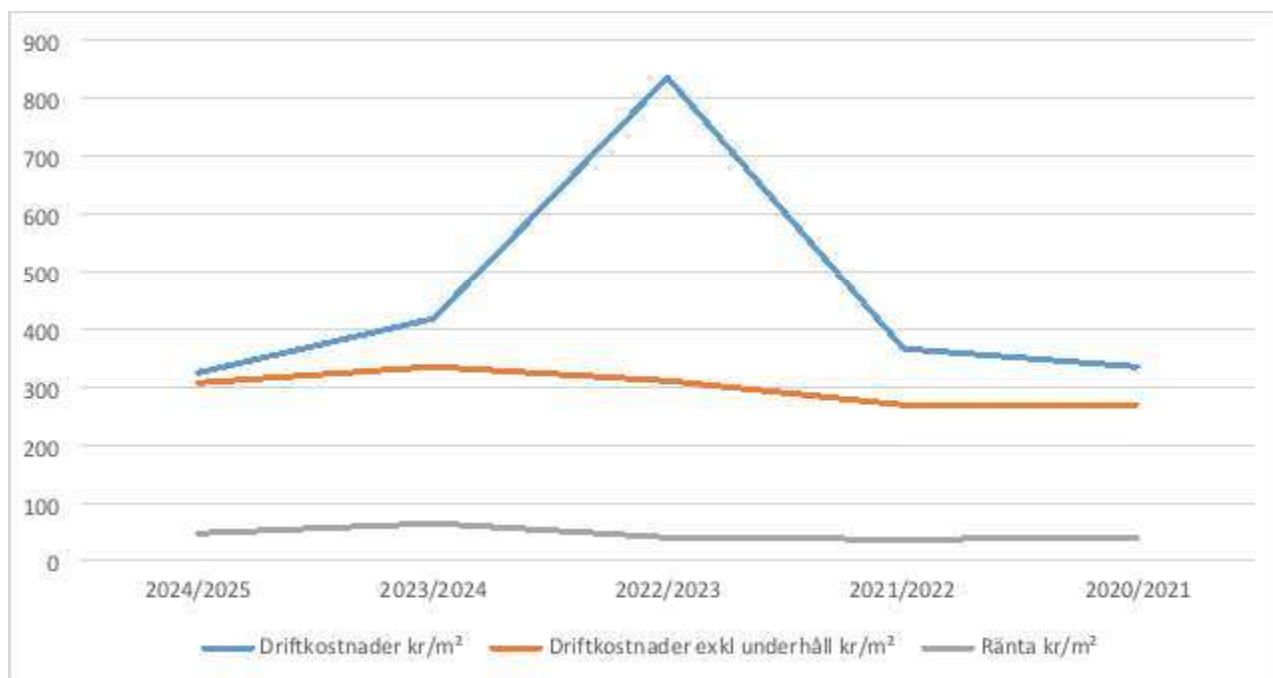
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 14 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	8 058	7 462	7 128	6 872	6 730
Resultat efter finansiella poster*	952	-240	-4 211	97	254
Resultat exkl avskrivningar	1 892	700	-3 271	1 037	1 193
Årets kassaflöde	1 400	121	-2 261	523	17
Soliditet %*	2	0	1	13	13
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	95	94	95	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	838	775	743	715	701
Driftkostnader kr/kvm	351	417	835	365	335
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	333	335	308	270	269
Energikostnad kr/kvm*	189	183	165	156	153
Underhållsfond kr/kvm	207	61	30	444	314
Sparande kr/kvm*	211	154	192	201	188
Skuldsättning kr/kvm*	2 799	2 853	2 909	2 811	2 866
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 984	3 041	3 101	2 997	3 055
Räntekänslighet %*	3,6	3,9	4,2	4,2	4,4

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	236 458	3 000 000	592 219	-3 657 208	-240 400
Disposition enl. årsstämmobeslut				-240 400	240 400
Reservering underhållsfond			1 600 000	-1 600 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-170 102	170 102	
Årets resultat					952 460
Vid årets slut	236 458	3 000 000	2 022 117	-5 327 506	952 460

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 897 607
Årets resultat	952 460
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 600 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	170 102
Summa	-4 375 046

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 4 375 046**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 057 660	7 461 721
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 440	1 320
Summa rörelseintäkter		8 059 100	7 463 041
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−3 426 973	−4 069 587
Övriga externa kostnader	Not 5	−2 056 603	−1 963 756
Personalkostnader	Not 6	−140 362	−93 688
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		−939 983	−939 983
Summa rörelsekostnader		−6 563 921	−7 067 014
Rörelseresultat		1 495 179	396 027
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		370	2 508
Räntekostnader och liknande resultatposter		−543 090	−638 935
Summa finansiella poster		−542 720	−636 427
Resultat efter finansiella poster		952 460	−240 400
Årets resultat		952 460	−240 400



Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	24 682 176	25 508 040
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	373 773	487 892
Summa materiella anläggningstillgångar		25 055 948	25 995 932
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i Riksbyggens Intresseföretag		231 000	231 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		231 000	231 000
Summa anläggningstillgångar		25 286 948	26 226 932
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		72 234	29 822
Övriga fordringar		9 602	34 266
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	606 164	217 036
Summa kortfristiga fordringar		688 000	281 124
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 801 184	2 401 010
Summa kassa och bank		3 801 184	2 401 010
Summa omsättningstillgångar		4 489 185	2 682 133
Summa tillgångar		29 776 133	28 909 065



Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		236 458	236 458
Uppskrivningsfond		3 000 000	3 000 000
Fond för yttre underhåll		2 022 117	592 219
Summa bundet eget kapital		5 258 575	3 828 677
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−5 327 506	−3 657 208
Årets resultat		952 460	−240 400
Summa fritt eget kapital		−4 375 046	−3 897 607
Summa eget kapital		883 529	−68 931
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	26 790 841	9 468 521
Summa långfristiga skulder		26 790 841	9 468 521
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		547 000	547 000
Lån som ska ränteomskrivas		0	17 845 070
Leverantörsskulder		478 743	127 440
Övriga skulder		113 479	130 262
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	962 541	859 702
Summa kortfristiga skulder		2 101 763	19 509 474
Summa eget kapital och skulder		29 776 133	28 909 065



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 120 179	451 191
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	939 983	939 983
Erhållen ränta	370	2 508
Erlagd ränta	-543 090	-638 935
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 517 442	754 747
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-31 876	-98 817
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	437 359	11 959
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 922 925	667 889
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-522 750	-547 000
Återbetalning av lån vid refinansiering	-17 845 070	-5 977 646
Upptagande av nya lån vid refinansiering	17 845 070	5 977 646
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-522 750	-547 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 400 174	120 889
Likvida medel vid årets början	2 401 010	2 280 121
Likvida medel vid årets slut	3 801 184	2 401 010
Kassa och Bank BR	3 801 184	2 401 010

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

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

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Årsavgifter, bostäder	7 673 856	7 097 592
Hyror, bostäder	-140	140
Hyror, lokaler	87 850	81 988
Hyror, garage	95 200	94 710
Hyror, p-platser	148 892	149 287
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-1 313
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 374	-800
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-9 791	-6 546
Övriga ersättningar	65 188	46 684
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-21	-21
Summa nettoomsättning	8 057 660	7 461 721

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Övriga rörelseintäkter	1 440	1 320
Summa övriga rörelseintäkter	1 440	1 320

Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	-170 102	-800 531
Reparationer	-346 600	-439 321
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-263 420	-270 334
Försäkringspremier	-166 703	-145 779
Kabel- och digital-TV	-230 762	-209 438
Återbäring från Riksbyggen	5 900	1 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-21 788	-10 098
Serviceavtal	-46 349	-40 544
Obligatoriska besiktningar	-6 173	-6 001
Bevakningskostnader	-9 083	-18 930
Skadedjursåtgärder	-41 006	0
Snö- och halkbekämpning	-22 710	-71 834
Statuskontroll	-1 263	0
Förbrukningsinventarier	-23 944	-9 829
Vatten	-452 717	-384 957
Fastighetsel	-271 242	-243 392
Uppvärmning	-1 119 116	-1 155 549
Sophantering och återvinning	-170 057	-198 692
Förvaltningsarvode extra	-69 838	-66 257
Summa driftskostnader	-3 426 973	-4 069 587

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode	-1 888 736	-1 816 697
IT-kostnader	-33 823	-34 211
Arvode, yrkesrevisorer	-22 250	-20 000
Övriga förvaltningskostnader	-26 643	-21 974
Inkassokostnad	-8 081	-1 918
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-23 325	-30 317
Möteskostnad årsstämman	-13 309	-8 762
Kontorsmateriel	-6 738	0
Telefon och porto	-7 470	-8 349
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-18	0
Medlems- och föreningsavgifter	-7 700	-6 930
Hemsidan	-5 811	-5 774
Bankkostnader	-5 679	-5 525
Övriga externa kostnader	-7 020	-3 300
Summa övriga externa kostnader	-2 056 603	-1 963 756

Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Lön till kollektivanställda	0	-8 568
Styrelsearvoden	-67 000	-53 200
Sammanträdesarvoden	-45 200	-7 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-9 000	-10 400
Pensionskostnader	0	-366
Sociala kostnader	-19 162	-13 554
Summa personalkostnader	-140 362	-93 688



Not 7 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader	5 321 138	5 321 138
Standardförbättringar	27 939 297	27 939 297
Mark	3 186 657	3 186 657
Markanläggning	7 175 895	7 175 895
Markinventarier	158 370	158 370
	43 781 357	43 781 357
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	43 781 357	43 781 357
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 950 390	-4 941 755
Standardförbättringar	-12 298 393	-11 687 352
Markanläggningar	-924 459	-726 190
Markinventarier	-100 075	-92 157
	-18 273 317	-17 447 454
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-8 635	-8 635
Årets avskrivning standardförbättringar	-611 041	-611 041
Årets avskrivning markanläggningar	-198 269	-198 269
Årets avskrivning markinventarier	-7 919	-7 919
	-825 864	-825 864
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-19 099 181	-18 273 318
Restvärde enligt plan vid årets slut	24 682 176	25 508 039
Varav		
Byggnader	362 113	370 748
Mark	3 186 657	3 186 657
Standardförbättringar	15 029 862	15 640 903
Markanläggningar	6 053 167	6 251 436
Markinventarier	50 377	58 295
Taxeringsvärden		
Bostäder	70 000 000	70 000 000
Lokaler	517 000	517 000
Totalt taxeringsvärde	70 517 000	70 517 000
<i>varav byggnader</i>	<i>53 303 000</i>	<i>53 303 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>17 214 000</i>	<i>17 214 000</i>

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Installationer	2 282 384	2 282 384
	2 282 384	2 282 384
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 282 384	2 282 384
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-1 794 492	-1 680 373
	-1 794 492	-1 680 373
Årets avskrivningar		
Installationer	-114 119	-114 119
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-114 119	-114 119
Restvärde enligt plan vid årets slut	373 773	487 892
Varav		
Installationer	373 773	487 892

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna ränteintäkter	130	272
Förutbetalda försäkringspremier	57 626	51 451
Förutbetalt förvaltningsarvode	153 437	147 501
Förutbetald kabel-tv-avgift	19 971	17 812
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	231 164	217 036



Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	27 337 841	27 860 591
Nästa års ränteomskrivningslån	0	-17 845 070
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-547 000	-522 750
Långfristig skuld vid årets slut	26 790 841	9 492 771

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,43%	2024-11-28	4 288 000,00	-4 288 000,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,43%	2025-04-17	1 500 000,00	-1 500 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	1,05%	2026-09-25	4 525 000,00	0,00	100 000,00	4 425 000,00
STADSHYPOTEK	1,43%	2026-12-01	3 670 521,00	0,00	53 000,00	3 617 521,00
STADSHYPOTEK	2,86%	2027-01-30	0,00	1 500 000,00	0,00	1 500 000,00
STADSHYPOTEK	2,61%	2027-06-01	2 167 820,00	0,00	40 000,00	2 127 820,00
SWEDBANK	2,56%	2027-09-24	4 389 250,00	0,00	97 000,00	4 292 250,00
SWEDBANK	2,64%	2028-08-25	5 550 000,00	0,00	120 000,00	5 430 000,00
SWEDBANK	2,87%	2028-09-25	0,00	4 288 000,00	72 750,00	4 215 250,00
SWEDBANK	1,00%	2029-09-25	1 770 000,00	0,00	40 000,00	1 730 000,00
Summa			27 860 591,00	0,00	522 750,00	27 337 841,00

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna sociala avgifter	13 090	7 547
Upplupna räntekostnader	89 805	74 162
Upplupna elkostnader	23 211	18 553
Upplupna vattenavgifter	38 017	31 740
Upplupna värmekostnader	35 002	36 713
Upplupna kostnader för renhållning	4 600	4 840
Upplupna styrelsearvoden	95 800	65 200
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	663 016	620 947
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	962 541	859 702

Not Ställda säkerheter	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckningar	31 793 000	31 793 000



Styrelsens underskrifter

Karlshamn den dag som framgår av min elektroniska signering

Olle Svensson

Joakim Holmkvist

Anders Johansson

Anders Olsson

Olle Olsson

Göran Bengtsson

Johan Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Karlskrona den dag som framgår av min elektroniska signering

Ernst & Young AB

Anders Håkansson
Auktoriserad revisor

Kristina Noreman
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Karlshamnshus 5 för år 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

De auktoriserade revisorernas ansvar

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

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

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

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

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av RBF Karlshamnshus 5 för 2024-09-01 - 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

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

Anders Håkansson
Auktoriserad revisor

Kristina Noreman
Förtroendevald revisor

Verifikat

Document ID 09222115557561042903

Dokument

ÅR Karlshamnshus 5
Huvuddokument
30 sidor
Startades 2025-10-29 16:37:33 CET (+0100) av Helen
Petersson (HP)
Färdigställt 2025-10-30 13:13:23 CET (+0100)

Initierare

Helen Petersson (HP)
Riksbyggen
helen.petersson@riksbyggen.se

Signerare

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN OLSSON"
Signerade 2025-10-30 08:31:37 CET (+0100)

Anders Johansson (AJ)
andersochpia.joh@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS JOHANSSON"
Signerade 2025-10-29 17:14:20 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS HÅKANSSON"
Signerade 2025-10-30 13:13:23 CET (+0100)

Göran Bengtsson (GB)
ireneogoran@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GÖRAN BENGTTSSON"
Signerade 2025-10-29 19:11:36 CET (+0100)



Verifikat

Document ID 09222115557561042903

Joakim Holmkvist (JH)
jockehonken@yahoo.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Joakim Verner Holmkvist"
Signerade 2025-10-29 17:33:54 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BRITT KRISTINA NOREMAN"
Signerade 2025-10-30 10:12:15 CET (+0100)

Olle Olsson (OO)
olleolsson196@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "OLLE
OLSSON"
Signerade 2025-10-30 09:39:20 CET (+0100)

Olle Svensson (OS)
ordforande@karlshamnshus5.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Olle
Svensson"
Signerade 2025-10-29 17:01:13 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansieras (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 förutbetalad 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 förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per

lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RB BRF Karlshamnshus 5

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Karlshamnshus 5 i samarbete
med Riksbyggen*

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

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



FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

