

---

# Årsredovisning

2019-09-01 – 2020-08-31

RBF Karlskronahus 7  
Org nr: 735000-2783



---

# 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.

## DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

- a) **Stämmans öppnande**
- b) **Fastställande av röstlängd**
- c) **Val av stämмоordförande**
- d) **Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare**
- e) **Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet**
- f) **Val av rösträknare**
- g) **Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst**
- h) **Framläggande av styrelsens årsredovisning**
- i) **Framläggande av revisorernas berättelse**
- j) **Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning**
- k) **Beslut om resultatdisposition**
- l) **Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna**
- m) **Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter**
- n) **Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och styrelsesuppleanter, revisorer och valberedning.**
- o) **Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande**
- p) **Val av styrelseledamöter och suppleanter**
- q) **Val av revisorer och revisorssuppleanter**
- r) **Val av valberedning**
- s) **Av styrelsen till stämman hänskjuta frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen**
- t) **Stämmans avslutande**

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

**Bilagor**  
Att bo i BRF  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Karlskronahus 7 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2019-09-01 till 2020-08-31

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 p.g.a. lägre underhållskostnader och konsultkostnader för föreningen.

Årets resultat jämfört med budget har minskat med 223 tkr p.g.a. större underhållsåtgärder som utförts.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 404 % till 494 %

I resultatet ingår avskrivningar med 227 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 672 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**

<b>Standard</b>	<b>Antal</b>
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

**Dessutom tillkommer**

<b>Användning</b>	<b>Antal</b>
Antal lokaler	6
Antal garage	4
Antal p-platser	10

Total tomtarea	2 100 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	2 813 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	269 m <sup>2</sup>

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 269 m<sup>2</sup>.

Årets taxeringsvärde	35 099 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	35 099 000 kr

**Föreningens väsentliga lokalavtal**

<b>Verksamhet</b>	<b>Yta m<sup>2</sup></b>	<b>Löptid</b>
Annies kropp & själ	68	tillsvidare
Alternativet i Karlskrona	30	tillsvidare
Hot yoga Karlskrona	93	tillsvidare

Intäkter från lokalhyror utgör ca 4,41 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Småland / 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.

P.g.a. den rådande pandemin Covid-19 har ingen återbäring eller utdelning delats ut under året.

**Föreningen har ingått följande avtal**

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetservice	Riksbyggen
Kabel-TV	Com Hem AB
Fjärrvärme, el och sophantering	Affärsverken i Karlskrona AB
Jouravtal	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 76 tkr och planerat underhåll för 464 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.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 846 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 301 kr/m<sup>2</sup>/år.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 4 971 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 497 tkr (176 kr/m<sup>2</sup>).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 532 tkr (173 kr/m<sup>2</sup>). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
Fönsterbyte	1998	
Isolering av vindar	2002	
Fjärrvärmeinstallation	2003	
Stambyte	2009	
Dörrbyte	2018	
Fasaden	2018	
Ventilation	2018	

**Årets utförda underhåll**

Beskrivning	Belopp
Fasaden	463 767

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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Bettina Sörup Madsen	Ordförande	2021
Daniel Rydström	Sekreterare	2020
Magnus Liljekvist	Vice ordförande	2021
Gabriella Kebreyal	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Morgan Carlsson	Suppleant	2020
Elisabeth Permlid	Suppleant	2020
Sanna Segergren	Suppleant Riksbyggen	

## Revisorer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Utsedd av</b>
Magnus Jönsson	Föreningsvald revisor	Stämman
Ernst & Young Ab	Auktoriserad revisor	Stämman

<b>Övriga funktionärer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Utsedd av</b>
Jessica Andersson	Valberedning	Stämman
Lisbeth Svensson	Valberedning	Stämman

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 75 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 76 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-09-01 då den höjdes med 5 %.

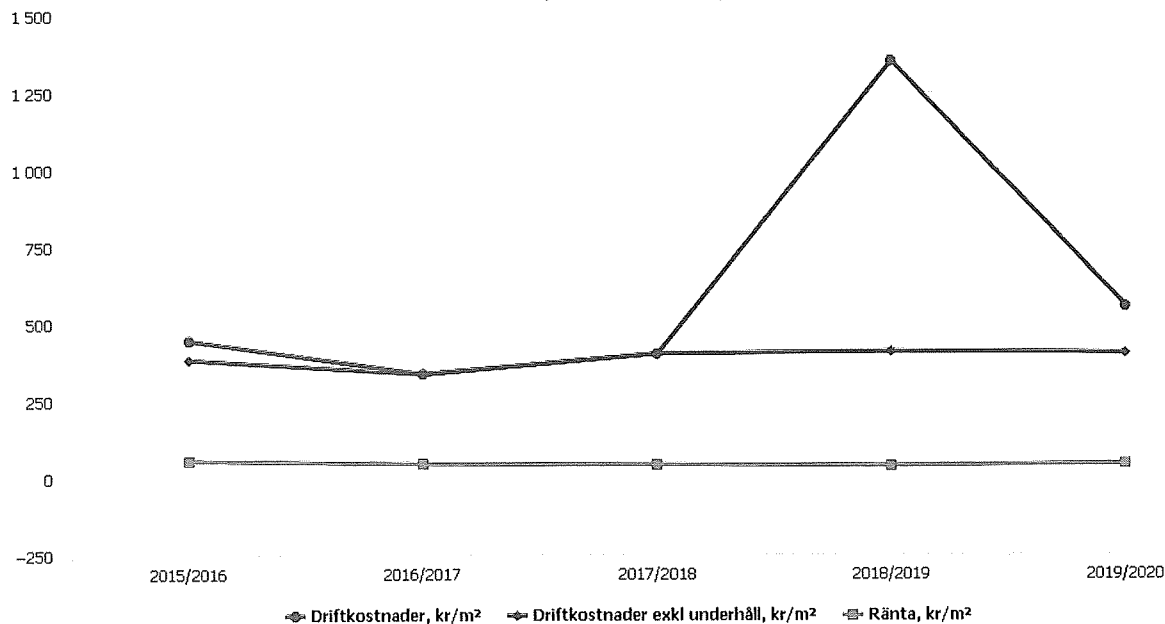
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2020-09-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 896 kr/m<sup>2</sup>/år.



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	2 647	2 518	2 474	2 456	2 376
Resultat efter finansiella poster	445	-2 230	685	855	383
Årets resultat	445	-2 230	685	855	383
Resultat exklusive avskrivningar	672	-2 006	906	1 078	607
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	140	-2 538	374	546	307
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	173	173	173	173	97
Balansomslutning	9 633	9 398	9 787	9 339	8 628
Soliditet %	5	1	23	17	9
Likviditet %	494	404	456	319	200
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	896	848	837	834	805
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	554	1 351	401	336	444
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	403	408	401	336	382
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	44	38	42	45	55
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	22	0	410	237	64
Lån, kr/m <sup>2</sup>	2 805	2 863	2 276	2 330	2 388
Skuldkvot %	3,25	3,48	2,81	2,90	3,09



**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Fritt		Balanserat resultat	Årets resultat
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond		
Belopp vid årets början	154 445	0	2 146 169	-2 230 003
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-2 230 003	2 230 003
Reservering underhållsfond		532 000	-532 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-463 767	463 767	
Årets resultat				444 916
<b>Vid årets slut</b>	<b>154 445</b>	<b>68 233</b>	<b>-152 067</b>	<b>444 916</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	-83 834
Årets resultat	444 916
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-532 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	463 767
<b>Summa</b>	<b>292 848</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** 292 848

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2019-09-01	2018-09-01
		2020-08-31	2019-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 646 740	2 517 696
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 001	16 284
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 662 741</b>	<b>2 533 980</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 706 632	-4 164 561
Övriga externa kostnader	Not 5	-125 004	-182 527
Personalkostnader	Not 6	-23 926	-82 977
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-226 704	-223 839
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 082 266</b>	<b>-4 653 904</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>580 475</b>	<b>-2 119 924</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		0	7 344
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		37	17
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-135 596	-117 440
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-135 559</b>	<b>-110 079</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>444 916</b>	<b>-2 230 003</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>444 916</b>	<b>-2 230 003</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 9	6 338 397	6 565 101
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 338 397</b>	<b>6 565 101</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag	Not 10	76 500	76 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>76 500</b>	<b>76 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 414 897</b>	<b>6 641 601</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	4 762
Övriga fordringar	Not 11	116 832	119 484
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	45 647	43 949
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>162 479</b>	<b>168 195</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 13	3 055 993	2 587 806
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 055 993</b>	<b>2 587 806</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 218 472</b>	<b>2 756 001</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>9 633 369</b>	<b>9 397 602</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2020-08-31	2019-08-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	154 445	154 445
Fond för yttre underhåll	68 233	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>222 678</b>	<b>154 445</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	-152 067	2 146 169
Årets resultat	444 916	-2 230 003
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>292 848</b>	<b>-83 834</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>515 526</b>	<b>70 611</b>
<b>SKULDER</b>		
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	8 465 950	8 644 550
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>8 465 950</b>	<b>8 644 550</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	178 800
Leverantörsskulder		24 177
Övriga skulder	Not 15	165 380
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	283 535
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>651 892</b>	<b>682 441</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>9 633 369</b>	<b>9 397 602</b>

dy

---

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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
Standardförbättringar	Linjär	33

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	<b>2019-09-01</b>	<b>2018-09-01</b>
	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
Årsavgifter, bostäder	2 521 380	2 385 592
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-16 498	-16 498
Hyror, lokaler	116 659	110 904
Hyror, garage	15 601	15 600
Hyror, p-platser	24 000	24 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-12 015	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 658	-302
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-329	0
Rabatter	-400	-1 600
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 646 740</b>	<b>2 517 696</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<b>2019-09-01</b>	<b>2018-09-01</b>
	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
Övriga ersättningar	12 867	15 070
Fakturerade kostnader	360	360
Övriga rörelseintäkter	2 774	854
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>16 001</b>	<b>16 284</b>

## Not 4 Driftkostnader

	<b>2019-09-01</b>	<b>2018-09-01</b>
	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
Underhåll	-463 767	-2 906 492
Reparationer	-75 976	-52 369
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-85 869	-83 217
Försäkringspremier	-31 193	-29 368
Kabel- och digital-TV	-24 304	-23 955
Pcb/Radonsanering	0	-21 900
Återbäring från Riksbyggen	0	5 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 347	-1 338
Serviceavtal	-1 490	-2 235
Obligatoriska besiktningar	-22 500	-40 480
Bevakningskostnader	-3 405	-7 200
Snö- och halkbekämpning	-288	-9 394
Förbrukningsinventarier	-528	-877
Vatten	-167 070	-168 109
Fastighetsel	-84 650	-80 434
Uppvärmning	-386 242	-397 096
Sophantering och återvinning	-45 012	-40 574
Förvaltningsarvode drift	-309 990	-305 124
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-1 706 632</b>	<b>-4 164 561</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2019-09-01</b>	<b>2018-09-01</b>
	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-85 494	-84 961
Arvode, yrkesrevisorer	-11 875	-11 000
Övriga förvaltningskostnader	-5 283	-12 290
Kreditupplysningar	-450	-450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 384	-16 035
Kontorsmateriel	-3 975	-4 490
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-188	0
Medlems- och föreningsavgifter	-2 805	-6 630
Serviceavgifter	0	-5 100
Konsultarvoden	0	-37 394
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	0	-2 627
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-125 004</b>	<b>-182 527</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2019-09-01</b>	<b>2018-09-01</b>
	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
Styrelsearvoden	-13 000	-25 499
Sammanträdesarvoden	-3 500	-35 500
Övriga ersättningar	-449	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 800	-1 800
Övriga kostnadsersättningar	-626	-2 141
Sociala kostnader	-4 551	-18 037
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-23 926</b>	<b>-82 977</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2019-09-01</b>	<b>2018-09-01</b>
	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
Avskrivning Byggnader	-194 374	-194 374
Avskrivningar tillkommande utgifter	-32 330	-29 465
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-226 704</b>	<b>-223 839</b>

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2019-09-01</b>	<b>2018-09-01</b>
	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-135 596	-117 440
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-135 596</b>	<b>-117 440</b>



**Not 9 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	9 682 047	9 682 047
Standardförbättringar	1 043 432	980 932
	<b>10 725 479</b>	<b>10 751 835</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Standardförbättringar		62 500
	<b>0</b>	<b>62 500</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>10 725 479</b>	<b>10 725 479</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-3 567 662	-3 373 288
Standardförbättringar	-592 715	-563 250
	<b>-4 160 377</b>	<b>-3 936 538</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-194 374	-194 374
Årets avskrivning standardförbättringar	-32 330	-29 465
	<b>-226 704</b>	<b>-223 839</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-4 387 081</b>	<b>-4 160 378</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>6 338 397</b>	<b>6 565 101</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	5 920 011	6 114 384
Standardförbättringar	418 387	450 717
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	33 800 000	33 800 000
Lokaler	1 299 000	1 299 000
	<b>35 099 000</b>	<b>35 099 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>23 162 000</i>	<i>23 162 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>11 937 000</i>	<i>11 937 000</i>
<b>Not 10 Aktier och andelar i intresseföretag</b>		
	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
Aktier och andelar i intresseföretag	76 500	76 500
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag</b>	<b>76 500</b>	<b>76 500</b>

**Not 11 Övriga fordringar**

	2020-08-31	2019-08-31
Skattefordringar	93 431	96 083
Skattekonto	23 401	23 401
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>116 832</b>	<b>119 484</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-08-31	2019-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	10 483	10 228
Förutbetalt förvaltningsarvode	32 380	31 771
Förutbetalad kabel-tv-avgift	2 040	1 950
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	745	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>45 647</b>	<b>43 949</b>

**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2020-08-31	2019-08-31
Inteckningslån	8 644 750	8 823 350
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-178 800	-178 800
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>8 465 950</b>	<b>8 644 550</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats <sup>*</sup>	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,85%	2021-01-30	2 521 057,00	0,00	63 600,00	2 457 457,00
STADSHYPOTEK	1,65%	2023-03-30	2 166 850,00	0,00	55 000,00	2 111 850,00
STADSHYPOTEK	1,32%	2024-06-01	2 146 968,00	0,00	60 000,00	2 086 968,00
STADSHYPOTEK	1,32%	2024-06-30	1 988 475,00	0,00	0,00	1 988 475,00
<b>Summa</b>			<b>8 823 350,00</b>	<b>0,00</b>	<b>178 600,00</b>	<b>8 644 750,00</b>

\*Senast kända räntesatser Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 178 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 178 tkr årligen

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2021 (nästkommande räkenskapsår). Detta lån ska normalt redovisas som en kortfristig skuld. Föreningen har emellertid valt att redovisa detta lån som långfristigt, förutom den del som är planerad att amorteras under 2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånet skulle redovisas som kortfristig skuld skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

**Not 15 Övriga skulder**

	2020-08-31	2019-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	165 380	171 137
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>165 380</b>	<b>171 137</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna sociala avgifter	11 500	17 750
Upplupna räntekostnader	15 658	18 611
Upplupna elkostnader	7 039	5 775
Upplupna värmekostnader	6 151	5 464
Upplupna styrelsearvoden	38 800	55 400
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	204 387	209 764
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>283 535</b>	<b>312 764</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckningar	8 853 000	8 853 000

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

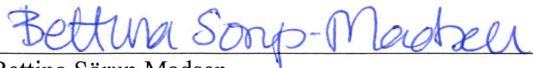
**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

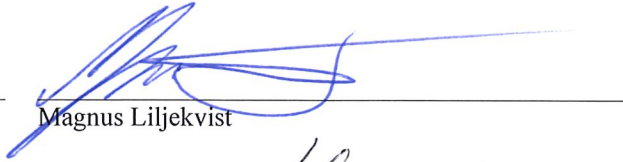
Styrelsens underskrifter

Karlskrona 2020-09-29

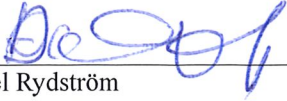
Ort och datum



Bettina Sörup Madsen



Magnus Liljekvist

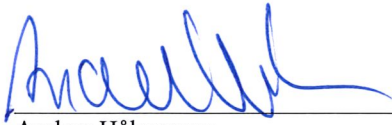


Daniel Rydström

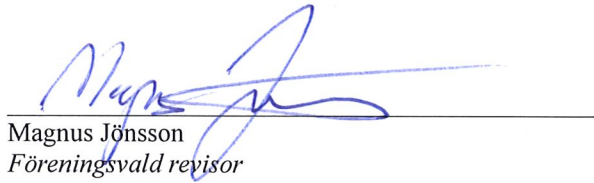


Gabriella Kebreyal

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26/10 2020.



Anders Håkansson  
Auktoriserad revisor  
Ernst & Young AB



Magnus Jönsson  
Föreningsvald revisor

## 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 2019-09-01 - 2020-08-31.

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 2020 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 för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 att utföra 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 på fel. 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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**

Vi har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Karlskronahus 7 för år 2019-09-01 - 2020-08-31 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 uttalande**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 tryggande sätt.

#### **Revisorns ansvar**

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

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

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

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

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

Karlskrona den 26/10 2020

Ernst & Young AB



Anders Håkansson  
Auktoriserad revisor



Magnus Jönsson  
Förtroendevald revisor

---

# 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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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 22 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 planerliga 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.

# 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](http://www.riksbyggen.se)

