



Riksbyggens BRF Karlshamnshus nr 11
Org nr 736200-1773
Årsredovisning
1/9-2012 – 31/8 2013

KALLELSE

Medlemmarna i Riksbyggens Bostadsrättsförening

Karlshamnshus nr 11 kallas härmed till årsmöte

Torsdagen den 27 februari 2014 kl 18.00

Lokal: Folkets hus

Dagordning enligt stadgarna § 22

Medtag denna årsredovisning till årsmötet!

VÄLKOMNA

**DAGORDNING
VID
ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA**

- a) **Stämmans öppnande**
- b) **Fastställande av röstlängd**
- c) **Val av stämмоordförande**
- d) **Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare**
- e) **Val av en person som har att jämte ordföranden 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, revisorer och valberedning**
- o) **Beslut om stämman skall 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 föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärende**
- t) **Stämmans avslutande**

Att bo i bostadsrätt

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

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

nats 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 styrelsen 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, fastighetservice 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.

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF KARLSHAMNSHUS
11 får härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2012-09-01 - 2013-08-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		Utsedd av	Vald på
Per-Ola Mattsson	Ordförande	Stämman	2 år
David Folkesson	Vice ordförande	Stämman	1 år
Kristina Nilsson	Sekreterare	Stämman	2 år
Ann-Kristin Royzon	Ledamot	Stämman	1 år
Pär Karlsson	Ledamot	Stämman	2 år
Hans Hedén	Ledamot	Stämman	1 år
Jörgen Adamsson	Ledamot RB	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Carina Sunnehav	Suppleant	Stämman	2 år
Anna Eriksson	Suppleant	Stämman	2 år
Bo Thornblad	Suppleant	Stämman	1 år
Ulrika Larsson	Suppleant RB	Riksbyggen	

Ordinarie revisorer

Ingemar Åkesson		Stämman	1 år
Bo Rösler		Stämman	1 år
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	Stämman	

Revisorssuppleant

Tore Hult		Stämman	1 år
-----------	--	---------	------

Valberedning

Mikael With (sammankallande)		Stämman	1 år
Roger Svensson		Stämman	1 år

Studieorganisatör

Ann-Kristin Royson	Studieansvarig	Styrelsen	
--------------------	----------------	-----------	--

Vicevärd

Jörgen Adamsson	Vice värd	Riksbyggen	
-----------------	-----------	------------	--

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheter i Karlshamns kommun med därpå uppförda 10 st byggnader med 347 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1968-1971. Fastighetens adress är Prästslättsvägen 2-8, 12-18, 22 och 24 i Karlshamn.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
67	162	104	14

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	Carport	P-platser	Mopedförråd	Mopedplatser
2	89	98	166	28	8

Total tomtarea: 24 771 kvm

Total bostadsarea: 23 734 kvm

Total lokalarea: 103 kvm

Årets taxeringsvärde 140 073 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 128 493 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna medan bostadsrättstillägg bekostas gemensamt av föreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

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

Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Blekinge län. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört löpande reparationer för 597 418 kr och planerat underhåll för 3 181 922 kr. Det planerade underhållet har bestått av upprustning av tvättstugor, trapphus/entréer, elarbeten, låssystem, fasader, portar och dörrar samt upprustning av markytor så som p-platser och garage. Föreningen har även ett pågående investeringsarbete.

Underhållsplan

Föreningen avsätter 2 500 000 kr till den yttre underhållsfonden för att säkerhetsställa det framtida underhållsbehovet.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 28 februari 2013. Styrelsen har hållit 16 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Årets resultat är bättre än föregående år efter fondförändring på grund av lägre kostnader för löpande underhåll.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på allmänna prisökningar, räntekostnaderna har minskat på grund av omsatta lån till lägre ränta.

Kostnadsutveckling, räntor/drifstkostnader



Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	15 677	15 432	14 639	14 607	14 554
Årets resultat	- 648	53	- 1 538	- 169	- 70
Resultat efter fondförändringar	33	- 415	- 757	569	- 385
Balansomslutning	55 281	48 988	50 189	53 294	54 000
Soliditet %	12%	15%	14%	16%	16%
Likviditet %	144%	75%	91%	170%	211%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	613	597	564	564	564
Drifstkostnad, kr / kvm	366	358	335	325	363
Ränta, kr / kvm	52	66	60	48	70
Underhållsfond, kr / kvm	206	241	215	248	279
Lån, kr / kvm	1 886	1 623	1 655	1 688	1 721

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 september 2013 då avgifterna höjdes med 3 %. Föreningen tar numera inte ut någon extra kostnad för bredband (grundutbud) av medlemmarna.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 33 överlåtelse av bostadsrätter skett. Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Kone AB	Hissar
Tele2 AB	Kabeltv
Bredbandsbolaget	Bredband

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat
Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	217 789
Årets resultat före fondförändring	-648 426
Årets fondavsättning enligt budget	-2 500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 181 922
Summa överskott	<hr/> 251 285

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	251 285
----------------------------	---------

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

25

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-09-01 2013-08-31	2011-09-01 2012-08-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	15 222 712	14 862 419
Hyres- och avgiftsbortfall	2	- 34 775	- 46 132
Övriga förvaltningsintäkter	3	488 675	616 174
		<u>15 676 612</u>	<u>15 432 461</u>
Rörelsens kostnader			
Löpande underhåll		- 597 418	- 727 401
Planerat underhåll		-3 181 922	-2 031 333
Fastighetsavgift/skatt		- 422 680	- 498 585
Driftkostnader	4	-8 729 912	-8 537 926
Övriga kostnader	5	- 102 636	- 137 903
Personalkostnader	6	- 347 718	- 166 669
Avskrivning av anläggningstillgångar	7	-1 731 497	-1 728 366
		<u>-15 113 783</u>	<u>-13 828 183</u>
Rörelseresultat		562 829	1 604 278
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		14 227	17 350
Ränteintäkter och liknande poster	8	13 107	5 677
Räntekostnader och liknande poster		-1 238 589	-1 574 019
		<u>-1 211 255</u>	<u>-1 550 992</u>
Resultat efter finansiella poster		- 648 426	53 286
Årets resultat		- 648 426	53 286
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-2 500 000	-2 500 000
Ianspråktagande av underhållsfond		3 181 922	2 031 333
Resultat efter fondförändring		33 496	- 415 381

Balansräkning

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-08-31	2012-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	40 856 929	41 918 007
Inventarier, verktyg och installationer	10	3 297 926	3 514 215
Pågående byggnation och förskott		4 458 894	519 558
		<u>48 613 749</u>	<u>45 951 780</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav		173 500	173 500
Summa anläggningstillgångar		48 787 249	46 125 280
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		67 948	6 830
Fordran bostadsrättsinnehavarna		49 358	73 706
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	501 543	453 659
		<u>618 849</u>	<u>534 195</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen		2 500 000	0
Kassa och bank			
Avräkning med Swedbank		3 375 132	2 328 967
		<u>6 493 981</u>	<u>2 863 162</u>
Summa omsättningstillgångar		6 493 981	2 863 162
SUMMA TILLGÅNGAR		55 281 230	48 988 442

Belopp i kr	Not	2013-08-31	2012-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
Bundet eget kapital			
Insatser		1 424 812	1 424 812
Underhållsfond		4 900 414	5 582 336
		<u>6 325 226</u>	<u>7 007 148</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		217 789	633 170
Årets resultat		- 648 426	53 286
Avsättning till underhållsfond		-2 500 000	-2 500 000
Ianspråktagande av underhållsfond		3 181 922	2 031 333
		<u>251 285</u>	<u>217 789</u>
Summa eget kapital		6 576 511	7 224 937
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13	44 192 554	37 925 018
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	13	759 061	766 908
Leverantörsskulder		1 308 337	605 206
Skatteskulder		87 203	154 633
Medlemmarnas reparationsfonder		277 353	314 832
Övriga kortfristiga skulder	14	45 711	183 747
Förskottsavgifter och hyror		1 147 174	1 151 183
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	887 326	661 978
		<u>4 512 165</u>	<u>3 838 487</u>
Summa skulder		48 704 719	41 763 505
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 281 230	48 988 442
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		47 223 000	47 223 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter 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 26,3 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 13 065 937 kr.

"Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 075kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns

som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplänen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m. m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Glöm inte att dölja den här raden!

Kompletteras med typen av avskrivningsplan exempelvis rak och eller progressiv (ÅRL 4:4, BFNAR2001:3) som tillämpas för fastigheten samt slutår.

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år
Byggnader	Rak	50 år
Standardförbättringar och markanläggning	Rak	50 år
Hissåtgärder	Rak	25 år
Fjärrvärme	Rak	20 år
Bredband	Rak	20 år
Lekplats	Rak	20 år
Tvättstuga	Rak	20 år
Energiåtgärder och värmeanläggning	Rak	10 år
Inventarier, fastighetsinventarier, installationer	Rak	10 år
Passagesystem	Rak	20 år
Garage	Rak	10 år
Taksäkerhet	Rak	50 år
Energisparåtgärder	Rak	25 år
Gångtunnel och belysning	Rak	10 år
Passagesystem/tvättstugebokning	Rak	20 år
Trädgård/lekplats	Rak	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-08-31 **2012-08-31**

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	14 543 495	14 166 874
Hyor, garage	247 410	249 000
Hyor, carport	221 067	92 320
Hyor, p-platser	190 640	344 695
Hyor, mopedplats	20 100	9 530
	<u>15 222 712</u>	<u>14 862 419</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, garage & p-plats	<u>- 34 775</u>	<u>- 46 132</u>
	- 34 775	- 46 132

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Parkeringsavgifter	46 637	58 359
Gemensamhetslokal	0	6 034
Övernattningsslägenhet	0	11 206
Övriga ersättningar hyresgäster	15 456	40 815
Bredband och it-telefoni	376 820	463 879
Hemservice	18 370	14 455
Övriga rörelseintäkter, vidarefakturering	31 392	21 426
	<u>488 675</u>	<u>616 174</u>

Not 4 Driftkostnader

Vägavgifter, arrende	2 971	2 960
Fastighetsförsäkring	149 524	138 830
Arvode förvaltning	1 140 072	1 124 961
Kabel-TV	391 257	388 653
Bredbandskostnader	530 021	621 192
Hemservice, ink. aktiviteter	272 001	297 820
Revisionsarvode, externt	16 250	12 500
Möteskostnader/stämmokostnader	12 200	3 213
Övriga förvaltningskostnader	34 373	26 093
Fastighetsskötsel	1 481 595	1 515 363
Snöröjning/extra debitering	12 269	27 792
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 103 110	- 178 620
Städ	429 151	422 164
Obligatoriska besiktningar & service	184 566	181 394
Bevakningskostnader, brandskydd	164 180	155 271
Statuskontroll	41 345	0
Förbrukningsmateriel, förbrukningsinventarier	161 731	134 946
Fordons- och maskinkostnader	0	1 288
Vatten	675 099	638 430
El	701 825	663 652
Uppvärmning	1 939 604	1 852 516
Sophantering	492 988	507 508
	<u>8 729 912</u>	<u>8 537 926</u>

Not 5 Övriga kostnader

Fritidsmedel	19 841	29 492
Lokalkostnader, material	0	625
Kontorsmateriel	11 178	19 020
Tryckkostnader	8 750	19 688
Telefon och porto	1 514	1 485
Medlems- och föreningsavgifter	23 861	21 861
Övriga externa kostnader	37 492	45 732
	<u>102 636</u>	<u>137 903</u>

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare	86 582	0
Styrelsearvode	135 019	118 835
Arvode uppdragstagare	20 923	3 015
Föreningsvald revisor	6 606	6 418
Summa	<u>249 130</u>	<u>128 268</u>
Sociala kostnader	98 588	38 401
	<u>347 718</u>	<u>166 669</u>

Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	434 046	434 046
Avskrivning om- och tillbyggnader	1 037 484	1 034 353
Anslutningsavgifter	43 678	43 678
Maskiner och inventarier	52 737	52 737
Installationer	163 552	163 552
	<u>1 731 497</u>	<u>1 728 366</u>

Not 8 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	3 567	2 528
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	8 611	0
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	929	3 149
	<u>13 107</u>	<u>5 677</u>

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	21 702 284	21 702 284
Mark	1 952 800	1 952 800
Anslutningsavgifter	873 575	873 575
Standardförbättringar	41 303 944	40 349 571
	<u>65 832 603</u>	<u>64 878 230</u>

Årets anskaffningar

Standardförbättringar	485 380	954 373
	<u>485 380</u>	<u>954 373</u>

Summa anskaffningsvärden

	<u>66 317 983</u>	<u>65 832 603</u>
--	-------------------	-------------------

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-11 668 202	-11 234 156
Anslutningsavgifter	- 309 386	- 265 708
Standardförbättringar	-11 968 258	-10 902 655
	<u>-23 945 846</u>	<u>-22 402 519</u>

Årets avskrivning byggnader

	- 434 046	-434 046
--	-----------	----------

Årets avskrivning anslutningsavgifter

	- 43 678	- 43 678
--	----------	----------

Årets avskrivning standardförbättringar

	-1 037 484	-1 034 353
--	------------	------------

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

	<u>-25 461 054</u>	<u>-23 914 596</u>
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	40 856 929	41 918 007
--	------------	------------

Varav

Byggnader	9 600 036	10 034 082
Mark	1 952 800	1 952 800
Anslutningsavgifter	520 511	564 189
Standardförbättringar	28 783 582	29 366 936

Taxeringsvärden

	140 073 000	128 493 000
--	-------------	-------------

varav byggnader

	107 451 000	101 439 000
--	-------------	-------------

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Inventarier och verktyg

1 006 421 1 006 421

Installationer

3 888 547 3 888 547

4 894 968 4 894 968

Summa anskaffningsvärden

4 894 968 4 894 968

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Inventarier och verktyg

- 879 995 - 827 258

Installationer

- 500 758 - 337 206

-1 380 753 -1 164 464

Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg

- 52 737 - 52 737

Installationer

- 163 552 - 163 552

-1 597 042 -1 380 753

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-1 597 042 -1 380 753

Restvärde enligt plan vid årets slut

3 297 926 3 514 215

Varav

Inventarier och verktyg

73 689 126 426

Installationer

3 224 237 3 387 789

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier

51 376 46 771

Förutbetalt förvaltningsarvode

274 317 269 623

Förutbetald kabel-tv-avgift

64 950 64 950

Förutbetald kostnad bredbandsanslutning

92 389 47 520

Övrigt

18 511 24 795

501 543 453 659

Not 12 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 424 812	5 582 336	164 503	53 286
Disposition enl årsstämmobeslut			53 286	- 53 286
Avsättning till underhållsfond		2 500 000	-2 500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-3 181 922	3 181 922	
Nya insatser och upplåtelseavgifter				
Årets resultat				- 648 426
Vid årets slut	1 424 812	4 900 414	899 711	- 648 426

Not 13 Fastighetslån

Fastighetslån	44 951 615	38 691 926
Avgår nästa års amortering	- 759 061	- 766 908
Skuld vid årets slut	44 192 554	37 925 018

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	2,75%	2015-01-13		7 981 576	88 194	7 893 382
SBAB	2,85%	Rörligt	5 502 239		121 000	5 381 239
SBAB	2,85%	Rörligt	5 571 628		120 000	5 451 628
SBAB	2,89%	2016-04-20		7 000 000	35 000	6 965 000
SBAB	2,89%	2017-04-20		6 825 000	20 000	6 805 000
SBAB	2,93%	Rörligt	5 699 226		120 000	5 579 226
SBAB	3,08%	2013-12-04	7 030 660		154 520	6 876 140
SBAB	3,89%	2013-05-28	2 836 500		2 836 500	
SBAB	3,89%	2013-05-28	4 026 000		4 026 000	
SWEDBANK	4,77%	2012-12-05	2 879 240		2 879 240	
SWEDBANK	4,77%	2012-12-05	2 484 300		2 484 300	
SWEDBANK	4,77%	2012-12-05	2 662 133		2 662 133	
			38 691 926	21 806 576	15 546 887	44 951 615

Not 14 Övriga kortfristiga skulder


Skuld sociala avgifter och skatter	45 711	37 659
Avräkning HUS	0	5 759
Avräkning LÅN	0	140 329
	45 711	183 747

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

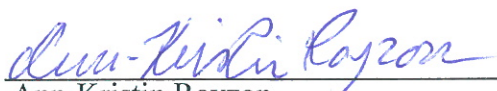
Upplupna räntekostnader	93 198	82 266
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	293 888	74 916
Upplupna elkostnader	47 528	50 606
Upplupna vattenavgifter	55 865	53 577
Upplupna värmekostnader	0	68 920
Upplupna kostnader för renhållning	35 747	20 414
Upplupna styrelsearvoden	176 575	107 439
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	184 525	172 590
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	31 250
	<hr/>	<hr/>
	887 326	661 978

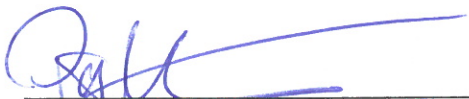
Karlshamn 2013- 12-18

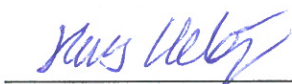

Per-Ola Mattsson


David Folkesson


Kristina Nilsson


Ann-Kristin Royzon

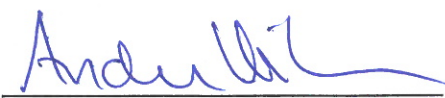

Pär Karlsson

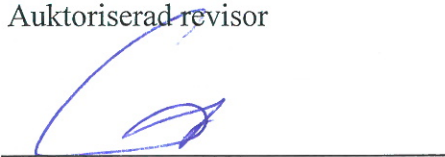

Hans Hedén



Jörgen Adamsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5/2 2014.

Ernst & Young AB


Anders Håkansson
Auktoriserad revisor


Ingemar Åkesson
Föreningsvald revisor


Bo Röslér
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBR Karlshamnshus nr 11, org.nr 736200-1773

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för RBR Karlshamnshus nr 11 för räkenskapsåret 2012-09-01 - 2013-08-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Auktoriserad revisor har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsstandard i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Förtroendevald revisor har utfört revisionen enligt god revisionsstandard för förtroendevalda revisorer i Sverige.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2013 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för RBR Karlshamnshus nr 11 för räkenskapsåret 2012-09-01 - 2013-08-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsstandard i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Karlskrona den 5/2 2014

Ernst & Young AB



Anders Håkansson
Auktoriserad revisor



Bo Rösler
Föreningsvald revisor



Ingmar Åkesson
Föreningsvald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

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 resultat-räkningen) 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.

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

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond 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 avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

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.

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.

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

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

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. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

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 litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

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

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

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 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.



Årsredovisningen är upprättad av
BRF Karlshamnshus 11:s styrelse
i samarbete med Riksbyggen.

Riksbyggen arbetar på uppdrag från
bostadsrättsföreningar och
fastighetsbolag med ekonomisk,
administrativ och teknisk förvaltning.

Riksbyggen
Tel. 0771 - 860 860
www.riksbyggen.se