



**Riksbyggens BRF Karlshamnshus nr 11**  
**Org nr 736200-1773**  
**Årsredovisning**  
**1/9-2013 – 31/8 2014**



# **KALLELSE**

**Medlemmarna i Riksbyggens Bostadsrättsförening**

**Karlshamnshus nr 11 kallas härmed till årsmöte**

***Onsdagen den 25 februari 2015 kl. 18.00***

**Lokal: Folkets hus B-sal**

**Dagordning enligt stadgarna § 22**

**Jämte tillägg: t) ett första beslut om antagande av nya stadgar**

**Medtag denna årsredovisning till årsmötet!**

**VÄLKOMNA**

**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 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) **Ett första beslut om antagande av nya stadgar**
- u) **Stämmans avslutande**

# Att bo i bostadsrätt

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 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 folkrorelseföretag 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.

---

# Innehållsförteckning

|   |   |
|---|---|
| Förvaltningsberättelse                                | 1 |
| Resultaträkning                                       | 5 |
| Balansräkning   | 6 |
| Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser            | 7 |
| Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter | 8 |

# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF KARLSHAMNSHUS  
11 får härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2013-09-01 - 2014-08-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

## **Ordinarie ledamöter**

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

## **Styrelsesuppleanter**

|                 |              |            |      |
|-----------------|--------------|------------|------|
| Anna Eriksson   | Suppleant    | Stämman    | 1 år |
| Martin Svensson | Suppleant    | Stämman    | 1 år |
| Carina Sunnehav | Suppleant    | Stämman    | 1 år |
| Ulrika Larsson  | Suppleant RB | Riksbyggen |      |

## **Ordinarie revisorer**

|                  |                      |         |      |
|------------------|----------------------|---------|------|
| Bo Rösler        |                      | Stämman | 1 år |
| Ingmar Åkesson   |                      | 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 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 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea: 23 734 m<sup>2</sup>

Total lokalarea: 103 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 143 427 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 143 427 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna medan bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

## Förvaltning/organisationsanslutning

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

Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Blekinge. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

## Underhåll och miljö

### Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört löpande reparationer för 884 191 kr och planerat underhåll för 2 739 006 kr. Det planerade underhållet har mestadels bestått av iordningställnade efter vattenskada, byte av armaturer, framdragning av Vaservis, markberedning och asfaltering. I bokslutet uppgår ersättningen för vattenskadan till 370 044 kr som en förutbetalad försäkringsersättning. Föreningen har även investerat i fjärrvärmekulvert, brandlarm samt cykelskjul.



## Underhållsplan

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

## Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

### Allmänt

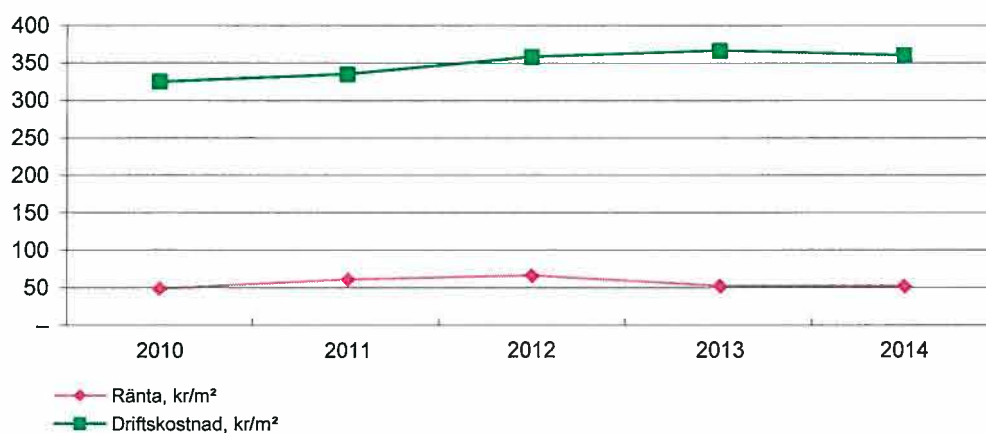
Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 27 februari. Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden.

### Ekonomi

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. ökade underhållskostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på lägre kostnader för el, vatten, sop och bredband, räntekostnaderna är lika som föregående år.

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



| Resultat och ställning (tkr)       | 2014   | 2013   | 2012   | 2011    | 2010   |
|------------------------------------|--------|--------|--------|---------|--------|
| Rörelsens intäkter                 | 15 752 | 15 677 | 15 432 | 14 639  | 14 607 |
| Årets resultat                     | - 643  | - 648  | 53     | - 1 538 | - 169  |
| Resultat efter fondförändringar    | - 404  | 33     | - 415  | - 757   | 569    |
| Balansomslutning                   | 53 238 | 55 281 | 48 988 | 50 189  | 53 294 |
| Soliditet                          | 11%    | 12%    | 15%    | 14%     | 16%    |
| Likviditet                         | 92%    | 144%   | 75%    | 91%     | 170%   |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m² | 631    | 613    | 597    | 564     | 564    |
| Driftskostnad, kr/m²               | 361    | 366    | 358    | 335     | 325    |
| Ränta, kr/m²                       | 52     | 52     | 66     | 60      | 48     |
| Underhållsfond, kr/m²              | 196    | 206    | 241    | 215     | 248    |
| Lån, kr/m²                         | 1 848  | 1 886  | 1 623  | 1 655   | 1 688  |

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m<sup>2</sup> har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund.  
Driftskostnad kr/m<sup>2</sup>, ränta kr/m<sup>2</sup>, underhållsfond kr/m<sup>2</sup> och Lånkr/m<sup>2</sup> har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

### **Årsavgifter**

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

### **Överlåtelse och övriga föreningsfrågor**

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 42 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 33 st).

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 årsstämman förfogande finns följande medel (kr)**

|   |                 |
|---|-----------------|
| Balanserat resultat                     | 251 285         |
| Årets resultat före fondförändring      | -643 104        |
| Årets fondavsättning enligt budget      | -2 500 000      |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 2 739 006       |
| Summa underskott                        | <u>-152 813</u> |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

|                            |          |
|----------------------------|----------|
| Att balansera i ny räkning | -152 813 |
|----------------------------|----------|

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

# Resultaträkning

| Belopp i kr                                     | Not | 2013-09-01<br>2014-08-31 | 2012-09-01<br>2013-08-31 |
|---|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                       |     |                          |                          |
| Årsavgifter och hyror                           | 1   | 15 625 966               | 15 222 712               |
| Hyses- och avgiftsbortfall                      | 2   | - 26 372                 | - 34 775                 |
| Övriga förvaltningsintäkter                     | 3   | 152 428                  | 488 675                  |
|   |     | <u>15 752 022</u>        | <u>15 676 612</u>        |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                      |     |                          |                          |
| Löpande reparationer                            |     | - 884 191                | - 597 418                |
| Planerat underhåll                              |     | -2 739 006               | -3 181 922               |
| Fastighetsavgift/skatt                          |     | - 484 489                | - 422 680                |
| Driftkostnader                                  | 4   | -8 593 646               | -8 729 912               |
| Övriga kostnader                                | 5   | - 178 622                | - 102 636                |
| Personalkostnader                               | 6   | - 284 217                | - 347 718                |
| Avskrivning av anläggningstillgångar            | 7   | -2 028 351               | -1 731 497               |
|   |     | <u>-15 192 522</u>       | <u>-15 113 783</u>       |
| <b>Rörelseresultat</b>                          |     | <b>559 500</b>           | <b>562 829</b>           |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>         |     |                          |                          |
| Resultat från finansiella anläggningstillgångar |     | 15 962                   | 14 227                   |
| Ränteintäkter och liknande poster               | 8   | 18 721                   | 13 107                   |
| Räntekostnader och liknande poster              |     | -1 237 287               | -1 238 589               |
|   |     | <u>-1 202 604</u>        | <u>-1 211 255</u>        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>        |     | <b>- 643 104</b>         | <b>- 648 426</b>         |
| <b>Årets resultat</b>                           |     | <b>- 643 104</b>         | <b>- 648 426</b>         |
| <b>Tillägg till resultaträkningen</b>           |     |                          |                          |
| Avsättning till underhållsfond                  |     | -2 500 000               | -2 500 000               |
| Ianspråktagande av underhållsfond               |     | 2 739 006                | 3 181 922                |
| <b>Resultat efter fondförändring</b>            |     | <b>- 404 098</b>         | <b>33 496</b>            |

# Balansräkning

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2014-08-31        | 2013-08-31        |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |     |                   |                   |
| Byggnader och mark                           | 9   | 45 935 770        | 40 856 929        |
| Inventarier, verktyg och installationer      | 10  | 3 300 785         | 3 297 926         |
| Pågående byggnation och förskott             |     | —                 | 4 458 894         |
|  |     | <u>49 236 555</u> | <u>48 613 749</u> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>     |     |                   |                   |
| Långfristiga värdepappersinnehav             |     | 173 500           | 173 500           |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | <b>49 410 055</b> | <b>48 787 249</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |     |                   |                   |
| Skattefordran                                |     | 122 663           | —                 |
| Kundfordringar                               |     | 3 272             | 67 948            |
| Fordran bostadsrättsinnehavaren              |     | 18 525            | 49 358            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 11  | 796 951           | 501 543           |
|  |     | <u>941 411</u>    | <u>618 849</u>    |
| <b>Kortfristiga placeringar</b>              |     |                   |                   |
| Likviditetsplacering via Riksbyggen          |     | —                 | 2 500 000         |
| <b>Kassa och bank</b>                        |     |                   |                   |
| Avräkning med Swedbank                       |     | 2 886 574         | 3 375 132         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | <b>3 827 985</b>  | <b>6 493 981</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | <b>53 238 040</b> | <b>55 281 230</b> |

# Balansräkning

| Belopp i kr  | Not | 2014-08-31        | 2013-08-31        |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                        |     |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                                    | 12  |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                             |     |                   |                   |
| Insatser   |     | 1 424 812         | 1 424 812         |
| Underhållsfond   |     | 4 661 408         | 4 900 414         |
|  |     | <u>6 086 220</u>  | <u>6 325 226</u>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                              |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                                    |     | 251 285           | 217 789           |
| Årets resultat   |     | - 643 104         | - 648 426         |
| Avsättning till underhållsfond                         |     | -2 500 000        | -2 500 000        |
| Ianspråktagande av underhållsfond                      |     | 2 739 006         | 3 181 922         |
|  |     | <u>- 152 813</u>  | <u>251 285</u>    |
| <b>Summa eget kapital</b>                              |     | <b>5 933 407</b>  | <b>6 576 511</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                            |     |                   |                   |
| Fastighetslån  | 13  | 43 127 799        | 44 192 554        |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                            |     |                   |                   |
| Fastighetslån, kortfristiga                            | 13  | 911 908           | 759 061           |
| Leverantörsskulder                                     |     | 857 430           | 1 308 337         |
| Skatteskulder  |     | —                 | 87 203            |
| Medlemmarnas reparationsfonder                         |     | 202 515           | 277 353           |
| Övriga kortfristiga skulder                            | 14  | 53 646            | 45 711            |
| Förskottsavgifter och hyror                            |     | 1 127 993         | 1 147 174         |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter           | 15  | 1 023 342         | 887 326           |
|  |     | <u>4 176 834</u>  | <u>4 512 165</u>  |
| <b>Summa skulder</b>                                   |     | <b>47 304 633</b> | <b>48 704 719</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                  |     | <b>53 238 040</b> | <b>55 281 230</b> |
| <b>Ställda säkerheter</b>                              |     |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån |     | 47 223 000        | 47 223 000        |
| <b>Ansvarsförbindelser</b>                             |     | 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. 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 13 065 937 kr.

## Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 112 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2014
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år

## Underhåll/underhållsfond

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

| Materiella anläggningstillgångar                   | Avskrivningsplan | Antal år |
|--|------------------|----------|
| Byggnader  | Linjär           | 50 år    |
| Standardförbättringar                              | Linjär           | 50 år    |
| Hissåtgärder                                       | Linjär           | 25 år    |
| Fjärrvärme   | Linjär           | 20 år    |
| Bredband   | Linjär           | 20 år    |
| Lekplats   | Linjär           | 20 år    |
| Tvättstuga   | Linjär           | 20 år    |
| Energiåtgärder och värmeanläggning                 | Linjär           | 10 år    |
| Inventarier, fastighetsinventarier, installationer | Linjär           | 10 år    |
| Passagesystem                                      | Linjär           | 20 år    |
| Garage   | Linjär           | 10 år    |
| Taksäkerhet  | Linjär           | 50 år    |
| Energisparåtgärder                                 | Linjär           | 25 år    |
| Gångtunnel och belysning                           | Linjär           | 10 år    |
| Passagesystem/tvättstugebokning                    | Linjär           | 20 år    |
| Trädgård lekplatser                                | Linjär           | 10 år    |
| Fjärrvärmekulvert                                  | Linjär           | 25 år    |
| Brandlarm  | Linjär           | 25 år    |
| Cykelskjul   | Linjär           | 10 år    |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

**2014-08-31**      **2013-08-31**

### **Not 1    Årsavgifter och hyror**

|                       |                   |                   |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 14 967 202        | 14 543 495        |
| Hyror, garage         | 247 320           | 247 410           |
| Hyror, carport        | 202 898           | 221 067           |
| Hyror, p-platser      | 187 920           | 190 640           |
| Hyror, mopedplats     | 20 626            | 20 100            |
|                       | <u>15 625 966</u> | <u>15 222 712</u> |

### **Not 2    Hyres- och avgiftsbortfall**

|                                       |                 |                 |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser | - 26 372        | - 34 775        |
|                                       | <u>- 26 372</u> | <u>- 34 775</u> |

### **Not 3    Övriga förvaltningsintäkter**

|                                    |                |                |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Parkeringsavgifter                 | 43 656         | 46 637         |
| Övernattningsslägenhet             | 23 830         | –              |
| Övriga ersättningar hyresgäster    | 43 578         | 15 456         |
| Bredband och it-telefoni           | –              | 376 820        |
| Hemservice                         | 18 830         | 18 370         |
| Övriga intäkter, vidarefakturering | 22 534         | 31 392         |
|                                    | <u>152 428</u> | <u>488 675</u> |

**Not 4 Driftkostnader**

|   |                  |                  |
|---|------------------|------------------|
| Vägavgifter, arrende                          | 2 970            | 2 971            |
| Försäkringspremier                            | 159 272          | 149 524          |
| Förvaltningsarvode                            | 1 155 337        | 1 140 072        |
| Kabel-TV                                      | 391 686          | 391 257          |
| Bredbandskostnader                            | 396 510          | 530 021          |
| Hemservice, ink aktiviteter                   | 289 514          | 272 001          |
| Arvode, yrkesrevisorer                        | 13 125           | 16 250           |
| Mötes/stämmokostnader                         | 20 559           | 12 200           |
| Övriga förvaltningskostnader                  | 69 108           | 34 373           |
| Fastighetsskötsel                             | 1 500 124        | 1 481 595        |
| Snöröjning, extra debitering                  | 70 515           | 12 269           |
| Rabatt/återbäring från Riksbyggen             | - 48 000         | - 103 110        |
| Städning gemensamma utrymmen                  | 435 469          | 429 151          |
| Obligatoriska besiktningar & service          | 151 688          | 184 566          |
| Bevakningskostnader, brandskydd               | 179 103          | 164 180          |
| Statuskontroll                                | 62 430           | 41 345           |
| Förbrukningsmateriel, förbrukningsinventarier | 174 646          | 161 731          |
| Vatten  | 612 513          | 675 099          |
| El  | 615 654          | 701 825          |
| Uppvärmning                                   | 1 947 446        | 1 939 604        |
| Sophantering och återvinning                  | 393 977          | 492 988          |
|   | <u>8 593 646</u> | <u>8 729 912</u> |

**Not 5 Övriga kostnader**

|                                |                |                |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Fritidsmedel                   | 120 348        | 19 841         |
| Lokalkostnader/material        | 3 176          | —              |
| Kontorsmateriel                | 14 195         | 11 178         |
| Tryckkostnader                 | 5 625          | 8 750          |
| Telefon och porto              | 2 518          | 1 514          |
| Medlems- och föreningsavgifter | 21 861         | 23 861         |
| Övriga externa kostnader       | 10 899         | 37 492         |
|                                | <u>178 622</u> | <u>102 636</u> |

**Not 6 Personalkostnader**

|   |                |                |
|---|----------------|----------------|
| Löner, andra ersättningar och sociala kostnader |                |                |
| Lön till fastighetsskötare                      | 87 340         | 86 582         |
| Styrelsearvode                                  | 113 479        | 135 019        |
| Arvode uppdragstagare                           | 7 753          | 20 923         |
| Föreningsvald revisor                           | 6 924          | 6 606          |
| Utbildning, förtroendevalda                     | 1 020          | —              |
| Summa   | <u>216 516</u> | <u>249 130</u> |
| Sociala kostnader                               | 67 701         | 98 588         |
|   | <u>284 217</u> | <u>347 718</u> |



**Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar**

|  |                  |                  |
|--|------------------|------------------|
| Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning | 434 046          | 434 046          |
| Avskrivning om- och tillbyggnader              | 1 312 236        | 1 037 484        |
| Anslutningsavgifter                            | 43 678           | 43 678           |
| Inventarier och verktyg                        | 50 714           | 52 737           |
| Installationer                                 | 187 677          | 163 552          |
|  | <u>2 028 351</u> | <u>1 731 497</u> |

**Not 8 Ränteintäkter och liknande poster**

|   |               |               |
|---|---------------|---------------|
| Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank        | 3 164         | 3 567         |
| Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen | 8 928         | 8 611         |
| Ränteintäkter hyres/kundfordringar                | 6 629         | 929           |
|   | <u>18 721</u> | <u>13 107</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 | 41 789 324        | 41 303 944        |
|                       | <u>66 317 983</u> | <u>65 832 603</u> |

## Årets anskaffningar

|                       |                  |                |
|-----------------------|------------------|----------------|
| Standardförbättringar | 6 868 801        | 485 380        |
|                       | <u>6 868 801</u> | <u>485 380</u> |

## Summa anskaffningsvärden

|  |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <u>73 186 784</u> | <u>66 317 983</u> |
|--|-------------------|-------------------|

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

|                       |                    |                    |
|-----------------------|--------------------|--------------------|
| Byggnader             | -12 102 248        | -11 668 202        |
| Anslutningsavgifter   | - 353 064          | - 309 386          |
| Standardförbättringar | -13 005 742        | -11 968 258        |
|                       | <u>-25 461 054</u> | <u>-23 945 846</u> |

## Årets avskrivning byggnader

|  |           |           |
|--|-----------|-----------|
|  | - 434 046 | - 434 046 |
|--|-----------|-----------|

## Årets avskrivning anslutningsavgifter

|  |          |          |
|--|----------|----------|
|  | - 43 678 | - 43 678 |
|--|----------|----------|

## Årets avskrivning standardförbättringar

|  |            |            |
|--|------------|------------|
|  | -1 312 236 | -1 037 484 |
|--|------------|------------|

## Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

|  |                    |                    |
|--|--------------------|--------------------|
|  | <u>-27 251 014</u> | <u>-25 461 054</u> |
|--|--------------------|--------------------|

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

|  |            |            |
|--|------------|------------|
|  | 45 935 770 | 40 856 929 |
|--|------------|------------|

**Varav**

|                       |            |            |
|-----------------------|------------|------------|
| Byggnader             | 9 165 990  | 9 600 036  |
| Mark                  | 1 952 800  | 1 952 800  |
| Anslutningsavgifter   | 476 833    | 520 511    |
| Standardförbättringar | 34 340 147 | 28 783 582 |

2014-08-31      2013-08-31

|                        |                    |                    |
|------------------------|--------------------|--------------------|
| Taxeringsvärden        | 143 427 000        | 143 427 000        |
| <i>varav byggnader</i> | <i>107 451 000</i> | <i>107 451 000</i> |

### **Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**

#### Anskaffningsvärden

##### Vid årets början

|                         |                  |                  |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Inventarier och verktyg | 512 134          | 1 006 421        |
| Installationer          | 3 888 547        | 3 888 547        |
|                         | <u>4 400 681</u> | <u>4 894 968</u> |

|                     |         |   |
|---------------------|---------|---|
| Årets anskaffningar | 241 250 | — |
| Installationer      | 241 250 | — |

|                          |           |           |
|--------------------------|-----------|-----------|
| Summa anskaffningsvärden | 4 641 931 | 4 894 968 |
|--------------------------|-----------|-----------|

#### Akkumulerade avskrivningar enligt plan

##### Vid årets början

|                         |                   |                   |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Inventarier och verktyg | - 438 445         | - 879 995         |
| Installationer          | - 664 310         | - 500 758         |
|                         | <u>-1 102 755</u> | <u>-1 380 753</u> |

##### Årets avskrivningar

|                         |                   |                   |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Inventarier och verktyg | - 50 714          | - 52 737          |
| Installationer          | - 187 677         | - 163 552         |
|                         | <u>-1 341 146</u> | <u>-1 597 042</u> |

|  |            |            |
|--|------------|------------|
| Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan | -1 341 146 | -1 597 042 |
|--|------------|------------|

|                                      |           |           |
|--------------------------------------|-----------|-----------|
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 3 300 785 | 3 297 926 |
|--------------------------------------|-----------|-----------|

##### Varav

|                         |           |           |
|-------------------------|-----------|-----------|
| Inventarier och verktyg | 22 975    | 73 689    |
| Installationer          | 3 277 810 | 3 224 237 |

### **Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|   |                |                |
|---|----------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremier         | 53 948         | 51 376         |
| Förutbetalt förvaltningsarvode          | 277 213        | 274 317        |
| Förutbetald kabel-tv-avgift             | 64 950         | 64 950         |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning | 30 796         | 92 389         |
| Förutbetald fastighetsförsäkring        | 370 044        | —              |
| Övrigt                                  | —              | 18 511         |
|   | <u>796 951</u> | <u>501 543</u> |

| <b>Not 12 Eget kapital</b>        | <b>Bundet Bundet</b> |                     | <b>Fritt</b>           | <b>Fritt</b>   |
|-----------------------------------|----------------------|---------------------|------------------------|----------------|
|                                   | Insatser             | Underhålls-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets resultat |
| Vid årets början                  | 1 424 812            | 4 900 414           | 899 711                | - 648 426      |
| Disposition enl årsstämmbeslut    |                      |                     | - 648 426              | 648 426        |
| Avsättning till underhållsfond    |                      | 2 500 000           | -2 500 000             |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                      | -2 739 006          | 2 739 006              |                |
| Årets resultat                    |                      |                     |                        | - 643 104      |
| Vid årets slut                    | 1 424 812            | 4 661 408           | 490 291                | - 643 104      |

### **Not 13 Fastighetslån**

|                            |            |            |
|----------------------------|------------|------------|
| Fastighetslån              | 44 039 707 | 44 951 615 |
| Avgår nästa års amortering | - 911 908  | - 759 061  |
| Skuld vid årets slut       | 43 127 799 | 44 192 554 |

| Låneinstitut | Ränta | Bundet till | Ing. skuld        | Nya lån | Årets amort.   | Utg. skuld        |
|--------------|-------|-------------|-------------------|---------|----------------|-------------------|
| SBAB         | 1,79% | 3-månaders  | 5 381 239         |         | 121 000        | 5 260 239         |
| SBAB         | 1,93% | 3-månaders  | 5 579 226         |         | 120 000        | 5 459 226         |
| SBAB         | 1,79% | 3-månaders  | 5 451 628         |         | 120 000        | 5 331 628         |
| SBAB         | 2,75% | 2015-01-13  | 7 893 382         |         | 176 388        | 7 716 994         |
| SBAB         | 2,87% | 2016-10-12  | 6 876 140         |         | 154 520        | 6 721 620         |
| SBAB         | 2,89% | 2016-04-20  | 6 965 000         |         | 140 000        | 6 825 000         |
| SBAB         | 2,89% | 2017-04-20  | 6 805 000         |         | 80 000         | 6 725 000         |
|              |       |             | <b>44 951 615</b> |         | <b>911 908</b> | <b>44 039 707</b> |

### **Not 14 Övriga kortfristiga skulder**

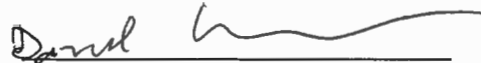
|                                    |        |        |
|------------------------------------|--------|--------|
| Skuld sociala avgifter och skatter | 53 646 | 45 711 |
|                                    | 53 646 | 45 711 |

### **Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|  |           |         |
|--|-----------|---------|
| Upplupna räntekostnader                                  | 105 544   | 93 198  |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll        | 161 687   | 293 888 |
| Upplupna elkostnader                                     | 43 634    | 47 528  |
| Upplupna vattenavgifter                                  | 47 866    | 55 865  |
| Upplupna värmekostnader                                  | 76 397    | —       |
| Upplupna kostnader för renhållning                       | 23 889    | 35 747  |
| Upplupna styrelsearvoden                                 | 151 375   | 176 575 |
| Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll | 412 950   | 184 525 |
|  | 1 023 342 | 887 326 |

Karlshamn 2015-01-21

  
Per-Ola Mattsson

  
David Folkesson

  
Kristina Nilsson

  
Ann-Kristin Royson


  
Hans Hedén


  
Jörgen Adamsson


  
Pär Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2 februari 2015.

Ernst & Young AB

  
Anders Håkansson  
Auktoriserad revisor

  
Bo Rösler  
Föreningsvald revisor

  
Ingmar Åkesson  
Föreningsvald revisor

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Karlshamnshus nr 11 för räkenskapsåret 2013-09-01 - 2014-08-31.

#### 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. Granskningen har utförts enligt god revisionsbedömning. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsbedömning i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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 2014 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Karlshamnshus nr 11 för räkenskapsåret 2013-09-01 - 2014-08-31.

#### 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 revisionsbedömning 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 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 2/2


Ernst & Young AB



Anders Håkansson  
Auktoriserad revisor



Bo Rösler  
Föreningsvald revisor



Ingemar Åkesson  
Föreningsvald revisor



# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

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

## **Ansvarsförbindelser**

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse 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](http://www.riksbyggen.se)