



**Riksbyggens Brf Karlshamnshus 11**  
**Org nr 736200-1773**  
**Årsredovisning**  
**1/9 2008 - 31/8 2009**

## **Att bo i bostadsrätt**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende antingen äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader eller innehar fastigheten med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen förvaltar du fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. 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. drift och underhåll kan hållas nere.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Genom föreningsstämman har du möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen. På föreningsstämman väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl.a. årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. 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. Som bostadsrättshavare har man vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlätas 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 bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## **Riksbyggen förvaltar**

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller de delar av förvaltningen som styrelsen tecknat avtal om. Riksbyggen är ett folkrörelse-företag och en kooperativ ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggens två huvudinriktningar är bygg och förvaltning. Riksbyggens förvaltningsverksamhet har huvudfokus på bostadsrätten. Riksbyggen är ett serviceföretag och erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept, med allt från ekonomisk förvaltning till fastighetsskötsel och drift.

Riksbyggen genomför gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex. försäkringstjänster åt de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitetscertifierad enligt SS-EN ISO 9001. Detta innebär högt ställda krav på kvalitet och service i alla delar av arbetet. Riksbyggen arbetar intensivt med miljöfrågor. Miljödiplomering handlar om att ta ett antal steg mot en mer miljömedveten vardag. Miljödiplomet fungerar som ett officiellt erkännande av företagets miljöarbete och en objektiv miljömärkning.

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

# **KALLELSE**

**Medlemmarna i Riksbyggens Bostadsrättsförening**

**Karlshamnshus nr 11 kallas härmed till årsmöte**

***Måndagen den 22 februari 2010 kl 18.30.***

**Lokal: Prästslättsskolans matsal**

**Dagordning enligt stadgarna § 22**

**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 ordförande 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 hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärende**
- t) **Stämmans avslutande**

## Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
<i>Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter</i>	7
Kassaflödesanalys	8
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Karlshamnshus 11 härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008-09-01 - 2009-08-31

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie ledamöter

		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald på</u>
Per-Ola Mattsson	Ordförande	Föreningen	2 år
Karin Larsson	Vice ordförande	Föreningen	2 år
Johanna Gustafsson	Sekreterare	Föreningen	1 år
Kristina Nilsson	Ledamot	Föreningen	2 år
Jan Bohlin	Ledamot	Föreningen	1 år
Ann-Kristin Royson	Ledamot	Föreningen	1 år
Tommy Lindgren	Ledamot	Riksbyggen	

#### Styrelsesuppleanter

Andreas Björnvik	Suppleant	Föreningen	2 år
Aina Persson	Suppleant	Föreningen	1 år
Eivor Hogblad	Suppleant	Riksbyggen	

#### Ordinarie revisorer

Daniel Johansson	Revisor	Föreningen	1 år
Ingemar Åkesson	Revisor	Föreningen	1 år
Ernst & Young	Auktoriserad revisor		

#### Revisorssuppleant

Peter Berntsson	Revisor	Föreningen	1 år
-----------------	---------	------------	------

#### Valberedning

Mikael With	(Sammanställande)		1 år
Roger Svensson			1 år
Kerstin Thornblad			1 år
Bo Thornblad	(Ersättare)		1 år

#### Studieombud

Ann-Kristin Royson

#### Vicevärd

Tommy Lindgren	Vice värd	Riksbyggen	
----------------	-----------	------------	--

### Firmateckning

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

## Fastigheter och lägenhet/lokaluppgifter

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

### Därtill kommer:

Lokaler	Garage	P-platser	Moped-pl
2	89	252	28

Total tomtarea:	24 771 kvm
Total bostadsarea:	23 733 kvm
Total lokalarea:	103 kvm

Årets taxeringsvärde	117 158 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	117 158 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Kalmar Län.

**Hemförsäkring bekostas av bostadsrätтинnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen fr o m 2007-09-01.**

## Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Karlskrona har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Föreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Blekinge Län.

Föreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

## Underhåll

### Utfört underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 239 131 kr och planerat underhåll för 2 185 370 kr. Underhållskostnaderna specificeras i not 4. Under året har utemiljöinvesteringar utförts såsom trädgårdsprojektering, lekplats och elinstallation av gångstråk. Nytt passagesystem har installerats samt nytt cykel och mopedgarage.

### Kommande års underhåll

Under verksamhetsåret 2009/2010 fortsätter renovering utav hissarna, planering av utemiljön. För övrigt planeras inga större åtgärder under verksamhetsåret 2009/2010.



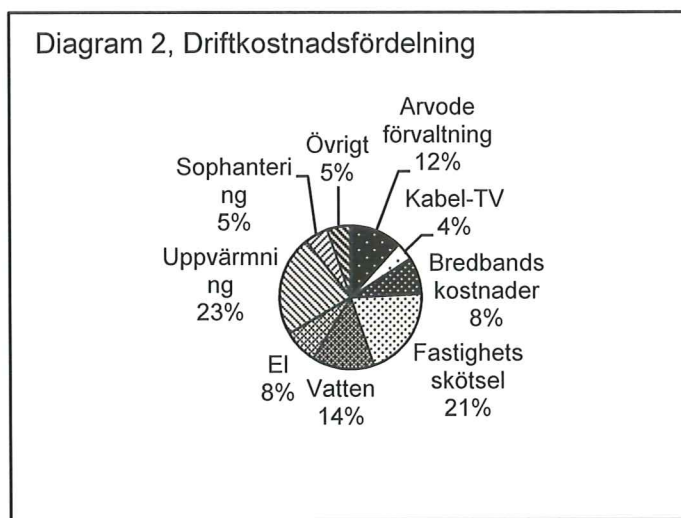
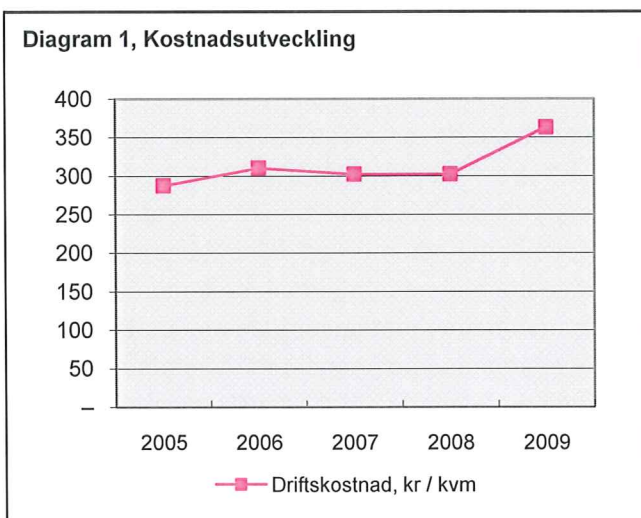
## Ekonomi

Årets resultat visar ett underskott med 384 656 kr. I jämförelse med budget beror det främst på besiktningar enligt myndighetskrav såsom statuskontroll, energideklaration, PCB kontroll, lägenhetsregistrering och översyn av skyddsrum. Omläggning av fastighetsavgifter/skatt redovisas numera årsvis, vilket gör att 4 månader tillkom i bokslutet. Vattenförbrukningen har ökat med 344 000 kr.

### Resultat och ställning (tkr)

	2009	2008	2007	2006	2005
Rörelsens intäkter	14 554	14 638	14 410	14 030	13 900
Årets resultat	- 70	1 140	2 700	1 923	- 598
Resultat efter fondförändringar	- 385	810	355	- 65	- 329
Balansomslutning	54 000	54 257	53 306	51 251	51 073
Soliditet %	16%	16%	15%	10%	6%
Likviditet %	211%	259%	226%	140%	83%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	564	564	564	552	545
Driftskostnad, kr / kvm	363	302	302	310	287
Underhållsfond, kr / kvm	279	266	252	153	69
Lån, kr / kvm	1 728	1 758	1 789	1 825	1 861

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har BOA som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga BRA (=BOA + LOA) som beräkningsgrund.



## Årsavgifter

Ingen höjning av årsavgifterna har skett under verksamhetsåret 2008/2009. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2009/2010 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 564 kr kvm/år.



### Överlåtelser

Under 2008/2009 har 43 överlåtelser av bostadsrätter skett (f år 39 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 347 bostadsrätter placerade (f år 347 st).

### Avtal

Föreningen har tecknat följande avtal:

Riksbyggen	Fastighetsekonomi och finansiering
Riksbyggen	Fastighetsdrift
Riksbyggen	Fastighetsskötsel
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Kone AB	Hissar
Tele2 AB	Kabeltv
Bredbandsbolaget	Bredband- IP-telefoni

## **Förslag till disposition beträffande föreningens resultat**

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 206 349
Årets resultat före fondförändring	-70 026
Fondavsättning enligt stadgarna	-2 500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 185 370
Summa överskott	<hr/> 821 693

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	821 693
----------------------------	---------

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-09-01 2009-08-31</i>	<i>2007-09-01 2008-08-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	13 848 111	13 853 862
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 23 640	- 23 640
Övriga förvaltningsintäkter	3	729 991	807 806
		<u>14 554 462</u>	<u>14 638 028</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	- 239 131	- 723 367
Periodiskt underhåll	4	-2 185 370	-2 170 003
Fastighetsavgift/skatt		- 611 508	- 400 396
Driftskostnader	5	-8 607 323	-7 172 665
Övriga kostnader	6	- 63 250	- 99 481
Personalkostnader	7	- 161 377	- 177 936
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-1 333 604	-1 285 215
		<u>-13 201 563</u>	<u>-12 029 063</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 352 899</b>	<b>2 608 965</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		6 940	208 200
Ränteintäkter	9	238 499	280 267
Räntekostnader		-1 668 364	-1 957 454
		<u>-1 422 925</u>	<u>-1 468 987</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>- 70 026</b>	<b>1 139 978</b>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>- 70 026</u></b>	<b><u>1 139 978</u></b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
<i>Avsättning till underhållsfond</i>		-2 500 000	-2 500 000
<i>Ianspråktagande av underhållsfond</i>		<u>2 185 370</u>	<u>2 170 003</u>
<i>Förändring av underhållsfond</i>		- 314 630	- 329 997
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>- 384 656</b>	<b>809 981</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-08-31</i>	<i>2008-08-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	10	41 338 202	42 291 393
Maskiner, inventarier, fastighetsinventarier	11	2 064 051	284 836
		<u>43 402 253</u>	<u>42 576 229</u>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Fordran Bostadsrättsinnehavarna		140 266	321 385
Långfristiga värdepappersinnehav	12	173 500	173 500
		<u>313 766</u>	<u>494 885</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>43 716 019</b>	<b>43 071 114</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Varulager m m</i></b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Avgifts- och hyresfordringar		77 003	39 867
Kundfordringar		4 185	17 647
Fordran Bostadsrättsinnehavarna		195 464	226 865
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	448 686	557 998
		<u>725 338</u>	<u>842 377</u>
<b><i>Kortfristiga placeringar</i></b>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	14	7 500 000	8 000 000
		<u>7 500 000</u>	<u>8 000 000</u>
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank	15	2 058 435	2 343 029
		<u>2 058 435</u>	<u>2 343 029</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>10 283 773</b>	<b>11 185 406</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>53 999 792</b>	<b>54 256 520</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2009-08-31	2008-08-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 424 812	1 424 812
Underhållsfond		6 632 641	6 318 011
		<u>8 057 453</u>	<u>7 742 823</u>
<i>Fritt eget kapital</i>	16		
Balanserat resultat		1 206 349	396 368
Årets resultat		- 70 026	1 139 978
Avsättning till underhållsfond		-2 500 000	-2 500 000
Ianspråktagande av underhållsfond		2 185 370	2 170 003
		<u>821 693</u>	<u>1 206 349</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>8 879 146</b>	<b>8 949 172</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	17	40 244 304	40 987 783
		<u>40 244 304</u>	<u>40 987 783</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Fastighetslån, kortfristiga	17	767 660	756 528
Leverantörsskulder		848 520	688 814
Skatteskulder		367 341	96 751
Medlemmarnas reparationsfond		460 986	553 505
Övriga skulder, kortfristiga	18	313 701	480 387
Förskottsavgifter och hyror		1 069 965	1 026 712
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 048 169	716 868
		<u>4 876 342</u>	<u>4 319 565</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>45 120 646</b>	<b>45 307 348</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>53 999 792</b>	<b>54 256 520</b>

### Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån 47 223 000 47 223 000

Ansvarsförbindelser Inga Inga

## Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2009-08-31	2008-08-31
<i>Den löpande verksamheten</i>		
<b>Resultat före finansiella poster</b>	<b>1 352 899</b>	<b>2 608 965</b>
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</i>		
Avskrivningar	1 333 604	1 285 215
Erhållen ränta, utdelning och räntebidrag	245 439	488 467
Erlagd ränta	-1 668 364	-1 957 454
	<u>1 263 578</u>	<u>2 425 193</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 263 578</b>	<b>2 425 193</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	117 039	- 132 078
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	545 645	517 513
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 926 262</b>	<b>2 810 628</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	181 119	118 538
Investeringar i inventarier	-2 159 628	- 5 200
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 978 509</b>	<b>113 338</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av skuld	- 732 347	- 707 231
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>- 732 347</b>	<b>- 707 231</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>- 784 594</b>	<b>2 216 735</b>
Likvida medel vid årets början	10 343 029	8 126 294
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>9 558 435</b>	<b>10 343 029</b>
<b>Tilläggsupplysningar</b>		
<i>Likvida medel</i>		
	<b>2009-08-31</b>	<b>2008-08-31</b>
Kassa och bank	2 058 435	2 343 029
Kortfristiga placeringar	7 500 000	8 000 000
	<u>9 558 435</u>	<u>10 343 029</u>
Belopp vid årets slut	<b>9 558 435</b>	<b>10 343 029</b>

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2009-08-31 2008-08-31

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Belopp i kr om inget annat anges.

### Redovisning av intäkter

Intäktredovisning 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.

### Inkomstskatt

Från och med 1 januari 2007 ska bostadsrättsföreningar inte längre ta upp någon schablonintäkt av fastigheter. Som intäkt ska inte heller erhållna statliga räntebidrag för bostadsändamål tas upp. Avdrag får inte göras för ränta på lånat kapital som lagts ner i fastigheten, reparation och underhåll, återbetalning av statliga räntebidrag eller tomträttsavgäld.

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp ränteintäkter, utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt inlösta och sålda bostadsrätter.

Inkomstskatten uppgår till 28 % på skattepliktig inkomst.

Outnyttjade underskott från tidigare år får fortsatt utnyttjas. Föreningens underskott har per balansdagen beräknats till 12 333 469 kr vilket innebär att det inte utgår någon inkomstskatt. Uppskjuten skattefordran redovisas inte på underskottsavdraget.

### 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 planerlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.



## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2009-08-31 2008-08-31

### 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.

Följande avskrivningstider tillämpas

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	50 år
Standardförbättringar och markanläggningar	50 år
Hissåtgärder	25 år
Fjärrvärme	20 år
Bredband	20 år
Lekplats	20 år
Tvättstuga	20 år
Energiåtgärder o värmeanläggning	10 år
Inventarier, fastighetsinventarier, installationer	10 år

### Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	13 394 420	13 394 420
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfond	0	- 11 158
Hyror, garage	246 099	353 875
Hyror, p-platser	196 382	116 135
Hyror, övriga cykelplatser	11 210	590
	<hr/>	<hr/>
	13 848 111	13 853 862

### Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyror, Övernattningsslägenhet	- 23 640	- 23 640
	<hr/>	<hr/>
	- 23 640	- 23 640

### Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Parkeringsavgifter	21 238	14 999
Gemensamhetslokal	13 620	14 170
Övernattningsslägenhet	10 600	9 400
Tvätthall	656	3 063
Övriga ersättningar hyresgäster	282 254	402 208
Bredband och it-telefoni	401 623	363 966
	<hr/>	<hr/>
	729 991	807 806

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2009-08-31	2008-08-31
<b>Not 4 Reparationer</b>		
Bostäder	350 918	389 671
Lokaler	5 863	19 079
Tvättstugor	22 187	44 037
Gemensamma utrymmen	59 800	83 345
Vatten/Avlopp	138 806	147 517
Värme	85 896	144 633
Ventilation	55 457	46 087
Elinstallationer	243 787	596 747
Hissar	727 600	1 014 940
Övriga installationer	27 331	33 672
Huskropp	424 309	83 375
Gårdar och grönanläggningar	8 938	15 317
Garage och parkeringsplatser	26 112	14 978
Övriga reparationer	6 983	0
Rörligt underhåll	240 514	259 972
	<u>2 424 501</u>	<u>2 893 370</u>
<b>Not 5 Driftskostnader</b>		
Vägavgifter, arrende	2 885	2 775
Fastighetsförsäkring	154 774	104 561
Försäkringsersättning	- 33 094	0
Arvode förvaltning	938 489	936 988
Kabel-TV	326 288	169 359
Bredbandskostnader	655 658	718 310
Speciell serviceverksamhet	3 735	3 945
Revisionsarvode, externt	11 250	10 688
Möteskostnader	8 857	10 755
Övriga förvaltningskostnader	3 180	7 805
Fastighetsskötsel	1 633 249	1 592 005
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 76 600	- 57 500
Obligatoriska besiktningar	540 448	216 128
Statuskontroll	301 456	0
Bevakningskostnader	97 063	85 224
Förbrukningsmateriel	23 906	8 578
Installation- och maskinkostnader	58 000	71 682
Vatten	1 123 222	779 360
El	612 636	498 427
Uppvärmning	1 799 659	1 656 958
Sophantering	422 262	356 617
	<u>8 607 323</u>	<u>7 172 665</u>

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2009-08-31	2008-08-31
<b>Not 6 Övriga kostnader</b>		
Fritidsmedel	27 410	56 311
Lokalkostnader	5 744	6 878
Kontorsmateriel	5 728	10 924
Telefon och porto	1 852	2 182
Medlems- och föreningsavgifter	21 861	21 861
Bankkostnader	155	125
Övriga externa kostnader, konsultarvoden	500	1 200
	<hr/> 63 250	<hr/> 99 481
<b>Not 7 Personalkostnader</b>		
<b>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
Styrelsearvode	92 633	113 163
Arvode till uppdragstagare	26 116	17 308
Föreningsvald revisor	5 744	2 000
Utbildning, förtroendevalda	1 100	2 475
Summa	<hr/> 125 593	<hr/> 134 946
Sociala kostnader	35 784	42 990
	<hr/> 161 377	<hr/> 177 936
Styrelsen har haft 11 möten under året.		
<b>Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	434 046	434 046
Avskrivning om- och tillbyggnader	770 653	760 814
Anslutningsavgifter	43 678	43 678
Maskiner och inventarier	50 689	46 677
Installationer	34 538	0
	<hr/> 1 333 604	<hr/> 1 285 215
<b>Not 9 Ränteintäkter</b>		
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	18 493	92 245
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	217 300	182 861
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	1 561	4 868
Skattefria ränteintäkter	1 144	293
	<hr/> 238 499	<hr/> 280 267
<b>Not 10 Byggnader och mark</b>		
<b>Anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
Byggnader	21 702 284	21 702 284
Mark	1 952 800	1 952 800
Anslutningsavgifter	873 575	873 575
Standardförbättringar	36 258 446	36 258 446
	<hr/> 60 787 105	<hr/> 60 787 105
<b>Summa anskaffningsvärden</b>	<hr/> <b>60 787 105</b>	<hr/> <b>60 787 105</b>

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2009-08-31	2008-08-31
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar, tvättstuga	295 186	–
	<u>295 186</u>	<u>–</u>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början		
Byggnader	-9 932 018	-9 497 972
Anslutningsavgifter	- 134 674	- 90 996
Standardförbättringar	-8 429 020	-7 668 206
	<u>-18 495 712</u>	<u>-17 257 174</u>
Årets avskrivning byggnad	- 434 046	- 434 046
Årets avskrivning anslutningsavgifter	- 43 678	- 43 678
Årets avskrivning standardförbättringar	- 770 653	- 760 814
<b>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b><u>-19 744 089</u></b>	<b><u>-18 495 712</u></b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b><u>41 338 202</u></b>	<b><u>42 291 393</u></b>
Varav		
Byggnader	11 336 220	11 770 266
Mark	1 952 800	1 952 800
Anslutningsavgifter	695 223	738 901
Standardförbättringar	27 353 959	27 829 426
<b>Taxeringsvärden</b>		
bostäder	114 600 000	114 600 000
lokaler	2 558 000	2 558 000
Totalt taxeringsvärde	<u>117 158 000</u>	<u>117 158 000</u>
varav byggnader	90 104 000	90 104 000
<b>Not 11 Maskiner, inventarier, fastighetsinventarier</b>		
<b>Anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	955 931	950 731
	<u>955 931</u>	<u>950 731</u>
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	30 011	5 200
Installationer	1 834 431	0
	<u>1 864 442</u>	<u>5 200</u>
<b>Summa anskaffningsvärden</b>	<b><u>2 820 373</u></b>	<b><u>955 931</u></b>

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2009-08-31	2008-08-31		
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>				
Vid årets början				
Inventarier och verktyg	- 671 095	- 624 418		
	<u>- 671 095</u>	<u>- 624 418</u>		
Årets avskrivningar				
Inventarier och verktyg	- 50 689	- 46 677		
Installationer	- 34 538	0		
	<u>- 85 227</u>	<u>- 46 677</u>		
<b>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>- 756 322</b>	<b>- 671 095</b>		
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>2 064 051</b>	<b>284 836</b>		
<b>Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav</b>				
Andelar i RB intresseförening Blekinge Län	173 500	173 500		
	<u>173 500</u>	<u>173 500</u>		
<b>Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>				
Upplupna ränteintäkter	28 491	3 399		
Försäkringar	92 281	88 858		
Upplupna drift- och underhållskostnader	327 914	465 741		
	<u>448 686</u>	<u>557 998</u>		
<b>Not 14 Likviditetsplacering via Riksbyggen</b>				
Likviditetsplacering via Riksbyggen	7 500 000	8 000 000		
<b>Typ</b>	<b>Saldo</b>	<b>Ränta</b>	<b>Slutdatum</b>	
30 dagar	1 000 000	,20	2009-09-28	
90 dagar	1 000 000	,90	2009-10-01	
90 dagar	500 000	,30	2009-11-28	
180 dagar	5 000 000	1,10	2009-11-15	
<b>Not 15 Kassa och bank</b>				
Handkassa	10 127	17 541		
Avräkning med Swedbank	2 048 308	2 325 488		
	<u>2 058 435</u>	<u>2 343 029</u>		
<b>Not 16 Eget kapital</b>	<b>Bundet</b>	<b>Bundet</b>	<b>Fritt</b>	<b>Fritt</b>
	<i>Insatser</i>			
	<i>och uppl.</i>	<i>Underhålls</i>	<i>Balanserat</i>	
	<i>avgift</i>	<i>fond</i>	<i>resultat</i>	<i>Resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>1 424 812</b>	<b>6 318 011</b>	<b>66 371</b>	<b>1 139 978</b>
Disposition enl årsstämlobeslut			1 139 978	-1 139 978
Förändring av underhållsfond				
Avsättning till underhållsfond		2 500 000	- 314 630	
Uttag ur underhållsfond		-2 185 370		
Årets resultat				- 70 026
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 424 812</b>	<b>6 632 641</b>	<b>891 719</b>	<b>- 70 026</b>

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2009-08-31 2008-08-31

Uttag ur underhållsfond motsvaras av underhållskostnader enligt not 4, Planerat underhåll

### Not 17 Fastighetslån

Fastighetslån	41 011 964	41 744 311
Avgår nästa års amortering	- 767 660	- 756 528
<b>Skuld vid årets slut</b>	<b>40 244 304</b>	<b>40 987 783</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
<b><u>Champinjonen 2</u></b>						
SWEDBANK AB	1,35	Rörligt	1 988 561		42 381	1 946 180
SWEDBANK AB	1,41	Rörligt	3 133 233		62 586	3 070 647
SWEDBANK AB	4,77	2012-12-05	3 132 360		63 280	3 069 080
<b><u>Champinjonen 3</u></b>						
SWEDBANK AB	1,36	Rörligt	2 968 250		31 000	2 937 250
SWEDBANK AB	1,35	Rörligt	2 088 512		27 618	2 060 894
SWEDBANK AB	1,41	Rörligt	3 179 868		63 517	3 116 351
<b><u>Fingersvampen 4</u></b>						
SWEDBANK AB	1,41	Rörligt	2 702 488		53 981	2 648 507
SWEDBANK AB	4,68	2011-12-06	2 702 700		54 600	2 648 100
SWEDBANK AB	4,77	2012-12-05	2 702 700		54 600	2 648 100
<b><u>Toppmurklan 1</u></b>						
SWEDBANK AB	1,36	Rörligt	4 213 000		44 000	4 169 000
SWEDBANK AB	4,68	2011-12-06	2 050 290		41 420	2 008 870
SWEDBANK AB	1,41	Rörligt	2 786 181		41 793	2 744 388
<b><u>Toppmurklan 2</u></b>						
SWEDBANK AB	4,68	2011-12-06	2 895 750		58 500	2 837 250
SWEDBANK AB	4,77	2012-12-05	2 896 165		58 508	2 837 657
SWEDBANK AB	1,41	Rörligt	2 304 253		34 563	2 269 690
			<b>41 744 311</b>		<b>732 347</b>	<b>41 011 964</b>

### Fastighetslån, kortfristiga

Fastighetslån, kortfristig del av långfristig skuld	- 767 660	- 756 528
	- 767 660	- 756 528




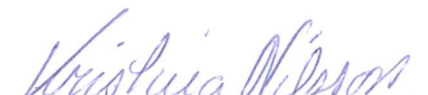
## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2009-08-31	2008-08-31
<b>Not 18 Övriga skulder, kortfristiga</b>		
Övriga skulder	13 737	13 737
Upplupna sociala avgifter och skatter	26 001	32 340
Avräkning HUS	561	0
Avräkning LÅN	273 402	434 310
	<hr/> 313 701	<hr/> 480 387
<b>Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	25 965	118 169
Upplupna styrelsearvoden	93 665	110 971
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	928 539	487 728
	<hr/> 1 048 169	<hr/> 716 868

Karlshamn 2009-12-14

  
Per-Ola Mattsson


  
Johanna Gustafsson

  
Kristina Nilsson

  
Karin Larsson


  
Ann-Kristin Royson


  
Jan Bohlin

  
Tommy Lindgren

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2010-02-09

Ernst & Young

  
Patric Nilsson  
Auktoriserad revisor

  
Ingemar Åkesson  
Föreningsvald revisor

  
Daniel Johansson  
Föreningsvald revisor

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Karlshamnshus nr 11

Org.nr 736200-1773

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens Bostadsrättsförening Karlshamnshus nr 11 för år 2008-09-01 – 2009-08-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi 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 vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Karlskrona den 9/2-2010

Ernst & Young AB



Patric Nilsson  
Auktoriserad revisor



Daniel Johansson  
Föreningsvald revisor

Ingemar 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 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.

## 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 bostadsrättshavarnas 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.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond är 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. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

## RÄNTEBIDRAG

Bidrag från Boverket som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för bl.a. fastighetsfinansiering.

## SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 5% 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.





#### Spara

Du behöver din årsredovisning bl.a. om du skall sälja din lägenhet eller låna pengar.

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

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med fastighetsekonomi och finansiering, fastighetsdrift, fastighetsskötsel samt fastighetsutveckling.

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

Riksbyggen  
Tel. 0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)