

ÅRSREDOVISNING

Karlshamnshus 11 i Karlshamn

Org nr 736200-1773

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2019-09-01 – 2020-08-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019/20

VERKSAMHETEN

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes 1968-1971 på fastigheterna Champinjonen 1, 2 & 3, Toppmurklan 1 & 2 samt Fingersvampen 3 & 4 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Prästslättsvägen 2-8, 12-18, 22 och 24 i Karlshamn. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 22 maj 2017.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 februari 2019.

Styrelse

Styrelsen har **t o m föreningsstämman** 2020-02-13 haft följande sammansättning:

<i>Ordinarie ledamöter:</i>	Per-Ola Mattsson	ordförande
	Malin Lönnvik	vice ordförande
	Elisabeth Harre	sekreterare
	Hans Hedén	ledamot
	Kristina Nilsson	ledamot
	Åsa Franke	ledamot
	Joachim Wolfert	ledamot
<i>Styrelsesuppleanter:</i>	Charlie Svensson	suppleant
	Orchan Aslanov	suppleant
	Pär Karlsson	suppleant

Styrelsen har **fr o m föreningsstämman** 2020-02-13 haft följande sammansättning:

<i>Ordinarie ledamöter:</i>	Per-Ola Mattsson	ordförande
	Malin Lönnvik	vice ordförande
	Elisabeth Harre	sekreterare
	Hans Hedén	ledamot
	Pär Karlsson	ledamot
	Åsa Franke	ledamot
	Orchan Aslanov	ledamot

<i>Styrelsesuppleanter:</i>	Charlie Svensson	suppleant
	Jimmy Helgesson	suppleant
	Ulla Svensson	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen är samtliga ledamöter och ersättare eftersom mandattiden för ledamöter och ersättare är 1 år. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av styrelsen eller tecknas av två ordinarie ledarmöten i förening.

Studie- och fritidsorganisatör har varit Åsa Franke.

Revisorer

Föreningsvalda revisorer har varit Bo Rösler och Ingmar Åkesson valda vid föreningsstämman samt auktoriserad revisor från Ernst & Young AB.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Göran Wising, Linda Landström samt Mona Lilja.

Förvaltning

Föreningens förvaltning har i sin helhet under året skötts av egen personal anställd av föreningen, administrationen sköts av HSB Sydost.

Fastighetsuppgifter

På föreningens fastighet finns det 10 bostadshus. Fastighetens areal är 24 771 kvm.

	<u>Antal</u>	<u>yta</u>
1 rum	67	
2 rum	162	
3 rum	104	
4 rum	14	
Lägenheter bostadsrätt	347	23 854 kvm
Lokaler	2	
Garage	89	
Carport	98	
P-platser	166	
Mopedförråd	28	
Mopedplatser	8	

Försäkringar

Fastigheterna är försäkrad i Länsförsäkringar Blekinge. Föreningen har ett kollektivt bostadsrättstillägg.

Uppvärmning och ventilation

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Värmekostnaden ingår i årsavgiften. Föreningens ventilationssystem utgörs av mekanisk frånluft F-system, fläkt på vinden och intag via ventiler i väggar.

Större underhåll, investeringar, OVK mm redovisat from år 2015/2016

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2015/16	Investering i ny lokal, anpassad till egen förvaltning.
2015/16	Investering av nya maskiner för egen förvaltning, traktor, klippare mm.
2016/17	Installation av dörrautomatik, utökad kameraövervakning samt utbyte av porttelefoner.
2016/17	Utbyte av cirkulärt vridspjäll, ventilation.
2016/17	Underhåll av tvättstugor samt inköp av ny tvättmaskin.
2016/17	Inköp av mark, Champinjonen 1, avsedd till parkering.
2017/18	Utbyte av hissmaskin.
2017/18	Inköp av kallmangel.
2017/18	Installation av utökad kameraövervakning.
2017/18	Delar av stambyte och elrevidering slutfört.
2018/19	Fortsättning av stambyte och elrevidering.
2018/19	Indragning av fiber.
2019/20	Slutfört stambyte samt elrevidering.

Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten

	2019/20
Fjärrvärme i MWh, beräknad	2 522,00
Värmekostnad kr/kvm	83,03

Lokal och bostadsyta 23 957 kvm

Vattenförbrukning i kbm, beräknad	17 557,00
Kubikmeter per lgh/lokal 1)	50,45

- 1) Inom HSB räknar man med att vattenförbrukningen i genomsnitt per lägenhet och år inte bör överstiga 160 kubikmeter. Lägenheter i äldre flerfamiljshus har oftast betydligt lägre förbrukning t om under 100 kbm. Förbrukningen kan variera mellan åren, beroende på, när avläsning utförs.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll, investeringar, reparationer, OVK mm under året

Föreningens stambyte blev klart vid halvårsskiftet 2019. Projektet har pågått i ca 3 år inräknat projektering. Samtliga lägenheter har nu fått nya moderna våtutrymmen. Nya vattenledningar till badrum, toaletter och kök. I samtliga lägenheter har införts individuell mätning av kall- och varmvatten. Elsystemet är moderniserat med nya elledningar, säkringsskåp, vägguttag och strömbrytare. I projektet har även ingått att byta värmeelementen i samtliga rum, montera nya termostater samt nya friskluftsdon. Ny injustering av värmen har genomförts.

I projektet ingick även att dra in fiber till samtliga lägenheter. På detta sätt är samtliga lägenheter nu framtidssäkrade med möjlighet till mycket snabb internetanslutning och därmed för det framtida tjänstebudet som kommer via fiber såsom bland annat trygghetstjänster och högkvalitativ TV och film.

Den totala kostnaden för projektet uppgick till 114 619 698 kr.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som har uppdaterats under året. Föreningen har avtal om aktiv underhållsplan med HSB Sydost. Årlig fastighetsbesiktning utfördes under året av styrelsen i samarbete med HSB Sydost.

Studie och fritidsverksamhet

Under året har föreningen haft löpande studieverksamhet i Studieförbundet Vuxenskolas regi.

Årsavgifter

Årsavgifterna och hyrorna förändrades senast 2018-10-01 då höjdes avgifterna och hyrorna med 3 %. 2019-09-01 uppgår avgifterna för bostadsrättslägenheterna till i genomsnitt 776 kr /kvm inkl. värme. Från och med den 1 oktober 2019 har varje bostadsrättsinnehavare betalat för det varm- och kallvatten de förbrukar genom individuell mätning.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 408 personer. Av föreningens 347 bostadsrätter har, mellan perioden 2018-09-01—2019-08-31, 48 lägenheter överlåtits. Föregående räkenskapsår var det 42 överlåtelse.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Ekonomi

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	19 728	19 250	18 436	17 432	16 595
Resultat efter fin pos (tkr)	663	2 862	4 763	3 530	1 845
Balansomslutning (tkr)	164 113	166 779	117 261	80 024	54 904
Eget kapital (tkr)	20 710	20 047	17 185	12 423	8 893
Taxeringsvärde (tkr)	188 534	188 534	152 920	152 920	152 920
-varav byggnad (tkr)	143 151	143 151	116 715	116 715	116 715
Soliditet (%)	12	12	15	16	16
Likviditet	1,46	2,05	1,17	1,43	0,96
Årsavgift bostäder 31/8 (kr/kvm)	776	776	753	695	664
Total låneskuld (tkr)	139 899	142 705	95 446	59 426	43 243

Låneskuld (kr/kvm*)	5 865	5 982	4 001	2 491	1 771
Underhållsfond (tkr)	10 997	10 188	9 478	8 626	7 813
Avskrivning (kr/kvm*)	165	131	85	59	70
Räntekostnader (kr/kvm*)	90	68	39	23	35

*=Bostadsrättsyta

Definitioner av nyckeltalen:

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara mer än 1.

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0, vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 424 812	0	10 188 561	5 572 101	2 861 694
Resultatdisposition enligt Stämmobeslut			0	2 861 694	- 2 861 694
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			1 500 000	-1 500 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			- 691 371	691 371	
Årets resultat					662 884
Belopp vid årets utgång	1 424 812	0	10 997 190	7 625 166	662 884

Förväntad framtida utveckling

Budget 2020/21

I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 1 500 000 kr.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av underhållsfond	8 433 795,52
Årets resultat	662 883,92
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 500 000,00
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	691 371,00

Summa till stämmans förfogande

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	8 288 050,44
-------------------------	--------------

**RESULTATRÄKNING**

		2020-08-31	2019-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	19 728 084	19 250 217
Summa rörelseintäkter		19 728 084	19 250 217
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-8 248 841	-7 123 850
Övriga externa kostnader	Not 3	-1 480 826	-1 187 557
Underhåll enligt plan	Not 4	-691 371	-790 353
Personalkostnader	Not 5	-2 668 615	-2 560 148
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-3 942 297	-3 126 575
Summa rörelsekostnader		-17 031 950	-14 788 483
Rörelseresultat		2 696 134	4 461 734
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 153 710	-1 617 063
Resultat vid försäljning av lgh		120 049	0
Övriga finansiella poster	Not 7	411	17 023
Summa finansiella poster		-2 033 250	-1 600 040
Årets resultat		662 884	2 861 694

Tilläggsupplysning

Årets resultat		662 884	2 861 694
Avsättning till yttre underhållsfond enligt budget		-1 500 000	-1 500 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		691 371	790 353
Överföring till balanserat resultat		-145 745	2 152 047

**Balansräkning** 2020-08-31 2019-08-31**Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 8	150 271 177	147 075 348
Installationer	Not 9	2 400 040	2 608 212
Inventarier	Not 10	1 485 268	1 656 255
Summa Materiella anläggningstillgångar		154 156 485	151 339 815

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	633 458	1 225 437
Summa Finansiella anläggningstillgångar		633 458	1 225 437

Summa anläggningstillgångar**154 789 943 152 565 252****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar		49 927	38 142
Skattefordringar		49 461	14 572
Avräkningskonto HSB Sydost		9 009 138	13 833 116
Kundfordringar		3 973	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	210 451	327 531
Summa kortfristiga fordringar		9 322 950	14 213 361

Summa omsättningstillgångar**9 322 950 14 213 361****Summa tillgångar****164 112 893 166 778 613**



Balansräkning	2020-08-31	2019-08-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		1 424 812	1 424 812
Fond för yttre underhåll		10 997 190	10 188 561
Summa bundet eget kapital		12 422 002	11 613 373

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		7 625 166	5 572 101
Årets resultat		662 884	2 861 694
Summa fritt eget kapital		8 288 050	8 433 795

Summa eget kapital

20 710 052	20 047 168
-------------------	-------------------

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 13	137 008 833	139 805 497
Summa Långfristiga skulder		137 008 833	139 805 497

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		2 890 000	2 900 000
Medlemmarnas inre fond	Not 14	156 082	156 392
Leverantörsskulder		274 238	1 244 142
Aktuell skatteskuld	Not 15	44 073	22 509
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	287 474	162 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	2 742 141	2 440 155
Summa kortfristiga skulder		6 394 008	6 925 948

Summa skulder

143 402 841	146 731 445
--------------------	--------------------

Summa eget kapital och skulder

164 112 893	166 778 613
--------------------	--------------------

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser
--

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	Not 18	143 630 000	143 630 000
----------------------	--------	-------------	-------------

Summa ställda säkerheter**Ansvarsförbindelser**

Inga

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Från och med räkenskapsåret 2016 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 71 år. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt i procent av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningens underskottsavdrag uppgår till 13 065 937 kr.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Stomme, grund	Ingår i komponentavskrivningsplan	120 år
Stammar, värme	Ingår i komponentavskrivningsplan	50 år
El	Ingår i komponentavskrivningsplan	40 år
Fasad	Ingår i komponentavskrivningsplan	50 år
Fönster	Ingår i komponentavskrivningsplan	50 år
Yttertak	Ingår i komponentavskrivningsplan	25 år
Ventilation	Ingår i komponentavskrivningsplan	25 år
Transport, hiss	Ingår i komponentavskrivningsplan	25 år
Inre underhåll	Ingår i komponentavskrivningsplan	50 år
Styr och övervakning	Ingår i komponentavskrivningsplan	15 år
Rest	Ingår i komponentavskrivningsplan	50 år
Balkong	Ingår i komponentavskrivningsplan	50 år
Garage	Ingår i komponentavskrivningsplan	50 år
Entrédörrar	Ingår i komponentavskrivningsplan	50 år
Fjärrvärme kulvert	Ingår i komponentavskrivningsplan	40 år
Inventarier, verktyg	Linjär avskrivning	10 år
Maskiner	Linjär avskrivning	10 år
Lokal	Linjär avskrivning	20 år
Diverse installationer	Linjär avskrivning	10-50 år
Stammar	Linjär avskrivning	50-år
Elrevidering	Linjär avskrivning	40 år
Kameraövervakning	Linjär avskrivning	15 år



Noter

Not 1	Nettoomsättning	2020	2019
	Årsavgifter bostäder	18 549 734	18 467 476
	Årsavgiftsbortfall bostäder, samt hyresbortfall bilplatser	-158 212	-241 513
	Hyresintäkter garage	309 586	309 896
	Hyresintäkter, p-platser och carport	516 617	514 847
	Vattenintäkter	302 041	0
	Parkeringsavgifter momspl	22 919	51 538
	Mopedplatser, övriga intäkter	107 495	67 894
	Hemservice	3 030	4 250
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	74 874	63 942
	Ersättning från försäkringsbolag	0	11 887
		19 728 084	19 250 217
Not 2	Driftkostnader		
	Reparationer	-876 025	-657 531
	El	-593 062	-636 517
	Uppvärmning	-1 989 255	-2 017 950
	Vatten	-476 208	-699 077
	Renhållning	-481 726	-352 795
	Bevakningskostnader	-127 728	-137 536
	Kabel- TV	-325 087	-368 652
	Bredband	-885 652	-372 981
	Hissbesiktning /serviceavtal	-106 704	-265 552
	Obligatoriska besiktningkostnader, ink. statuskontoll, OVK	-64 713	-175 043
	Brandskydd	-134 654	-65 608
	Serviceavtal	-247 685	-328 474
	Aktiv underhållsplan	-14 826	-13 175
	Ventilationsrensning	0	-45 439
	Försäkring skadedjur	-110 616	-71 922
	Rep/serv maskiner fast. skötsel	-14 723	-25 358
	Driv och smörjmedel	-8 016	-7 260
	Föräkr/skatt/besiktn fordon	-1 222	-1 272
	Handverktyg/redskap	-4 516	0
	Fastighetsskötsel extra debitering	-895 804	-61 602
	Snörenhållning	0	-5 276
	Försäkringar	-151 459	-137 355
	Fastighetsskatt	-520 423	-512 115
	Förbrukningsmaterial	-218 737	-165 360
		-8 248 841	-7 123 850



Not 3 Övriga Externa kostnader		
Extern revisionsarvode	-15 125	-20 000
Förvaltningskostnader	-457 980	-446 348
Förvaltaravtal	-8 500	0
Fördelningsmätning IMD	-19 140	0
Övriga adm kostnader/kreditupplysning	-7 548	-2 100
Kostnader överlåtelse och panter	-75 719	-68 182
Föreningsverksamhet	-135 802	-155 783
Medlems och föreningsavgifter	-13 015	-12 570
Kontorsutrustning och -material	-29 004	-27 895
Tel, datakom, porto	-292 260	-297 612
Förbrukningsinventarier	-112 693	-26 170
Stämma och styrelse	-25 243	-10 640
Arrende, hyra, leasing	-815	-310
Juridiska åtgärder	-105 234	-19 850
Konsultarvode	-143 921	-33 593
Bankkostnader	-1 230	-39 195
Övriga externa kostnader	-37 597	-27 309
	-1 480 826	-1 187 557
Not 4 Underhåll enligt plan		
Underhåll bostäder	-50 760	-42 625
Underhåll lokaler	0	-7 811
Underhåll gemensamma utrymmen	0	-45 500
Underhåll tvättstuga	-9 719	-354 047
Underhåll av hissar	0	-4 968
Underhåll installationer	-58 075	-241 652
Underhåll mark och utemiljö	0	-93 750
Underhåll byggnader utvändigt	-565 847	0
Underhåll övrigt	-6 970	0
	-691 371	-790 353
Not 5 Personalkostnader		
Arvode till styrelsen	-154 750	-138 490
Sammanträdesarvode	-47 252	-51 550
Löner för anställda	-1 408 136	-1 311 807
Övriga personalkostnader	-88 219	-38 365
Sociala avgifter	-491 870	-613 999
Uttagsskatt	-469 888	-405 937
Utbildning	-8 500	0
	-2 668 615	-2 560 148
Medelantalet anställda är 3		
Not 6 Avskrivningar		
Byggnader enligt plan K3	-3 418 229	-2 743 003
Maskiner och inventarier	-170 987	-170 987
Installationer	-208 172	-212 585
Förlust vid avyttring av lgh	-144 909	0
	-3 942 297	-3 126 575
Not 7 Övriga finansiella poster		
Utdelning andelar	411	17 023



Not 8	Byggnader och mark	2020-08-31	2019-08-31			
	Värdet utgörs av anskaffningskostnaden					
	Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2091				
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående Anskaffningsvärde byggnader	180 611 057	134 465 008			
	Årets anskaffning byggnader	6 614 058	46 146 049			
	Mark	2 252 800	2 252 800			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	189 477 915	182 863 857			
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-35 788 509	-33 045 506			
	Årets avskrivningar byggnader	-3 418 229	-2 743 003			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-39 206 738	-35 788 509			
	Utgående bokfört värde	150 271 177	147 075 348			
	Bokförda värden byggnader	148 018 377	144 822 548			
	Bokförda värden mark	2 252 800	2 252 800			
	Fastighetsbeteckning:	Champinjonen 1, Champinjonen 2, Champinjonen 3, Toppmurklan 1, Toppmurklan 2, Fingersvampen 3, Fingersvampen 4				
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	2019	141 000 000	44 000 000	185 000 000	149 000 000
	Lokaler	2019	2 151 000	1 383 000	3 534 000	3 920 000
			143 151 000	45 383 000	188 534 000	152 920 000

Not 9	Installationer	2020-08-31	2019-08-31
	Ingående anskaffningsvärden	4 454 564	4 454 564
	Utgående anskaffningsvärden	4 454 564	4 454 564
	Ingående avskrivningar installationer	-1 846 352	-1 633 767
	Årets avskrivningar installationer	-208 172	-212 585
	Utgående avskrivningar	-2 054 524	-1 846 352
	Utgående bokfört värde	2 400 040	2 608 212
	Bokförda värden installationer	2 400 040	2 608 212



HSB - där möjligheterna bor

BRF Karlshamnshus 11

Org nr 7362001773

Not 10 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärden inventarier och verktyg	2 846 172	2 846 172
Utgående anskaffningsvärden	2 846 172	2 846 172
Ingående avskrivningar inventarier och verktyg	-1 189 917	-1 018 930
Årets avskrivningar inventarier och verktyg	-170 987	-170 987
Utgående avskrivningar	-1 360 904	-1 189 917
Utgående bokfört värde	1 485 268	1 656 255
Bokförda värde inventarier och verktyg	1 485 268	1 656 255
Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Medlemsandel RB	28 458	28 047
Bostadsrätter i egen BRF	605 000	1 197 390
	633 458	1 225 437
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald försäkring	100 197	97 272
Förutbetald kabel-TV/bredband	58 356	57 936
Övriga förutbet kostn och upplupna intäkter	51 898	172 323
	210 451	327 531

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB Bundet	1,81%	2022-11-10	21 235 000	440 000
SBAB Bundet	1,69%	2023-03-08	20 802 500	420 000
SBAB Bundet	1,15%	2025-05-09	21 460 000	440 000
SBAB Bundet	1,11%	2024-05-10	21 252 500	430 000
SBAB 90-dagars	1,06%	2021-01-18	16 148 789	340 000
SBAB 90-dagars	1,02%	2020-10-14	18 189 190	380 000
SBAB Bundet	1,87%	2021-12-09	20 810 854	440 000
			139 898 833	2 890 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	137 008 833
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,52%
Amorteringar inom 5 år beräknas uppgå till	14 150 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	125 748 833
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Not 14 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	156 392	171 320
Avsättning	0	0
Uttag	-310	-14 928
	156 082	156 392

Not 15 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	44 073	22 509
	44 073	22 509

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdeskatt	132 685	77 336
Personalens källskatt	57 296	25 591
Arbetsgivaravgifter	97 493	59 823
	287 474	162 750



Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	159 998	130 744
Upplupen semesterskuld	200 809	285 020
Upplupna sociala avgifter	146 614	114 283
Upplupen el, vatten, värme, renhållning, skötsel	477 441	185 841
Upplupna räntekostnader	229 856	201 919
Upplupen revision	16 000	16 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 511 423	1 506 348
	2 742 141	2 440 155

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Ställda säkerheter, fastighetsinteckning	143 630 000	143 630 000
	143 630 000	143 630 000

Karlshamn 15/12 2020



Per-Ola Mattsson



Malin Lönnvik


Pär Karlsson



Hans Hedén



Orchan Aslanov


Elisabeth Harre


Åsa Franke

Vår revisionsberättelse har avgivits den 7/1/2021

Ernst & Young AB

Anders Håkansson
Auktoriserad revisor


Bo Rösler
Föreningsvald revisor


Ingmar Åkesson
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Karlshamnshus 11 för år 2019-09-01 - 2020-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

De auktoriserade revisorernas ansvar

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

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

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

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

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Karlshamnshus 11 för år 2019-09-01 - 2020-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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


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

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

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

Karlskrona den 7/11 2021

Ernst & Young AB


Anders Håkansson
Auktoriserad revisor


Ingmar Åkesson
Förtroendevald revisor


Bo Rösler
Förtroendevald revisor