



**Riksbyggens Brf Karlshamnshus 11**  
**Org nr 736200-1773**  
**Årsredovisning**  
**1/9 2006 - 31/8 2007**

## **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 överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret 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.

## 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 2006-09-01 - 2007-08-31

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie ledamöter

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

#### Styrelsesuppleanter

Kaj Hultberg	Suppleant	Föreningen	2 år
Aina Persson	Suppleant	Föreningen	1 år
Ingvar Larsson	Suppleant	Riksbyggen	

#### Ordinarie revisorer

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

#### Revisorssuppleant

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

#### Valberedning

Bodil Bohlin  
Mirko Maletic

#### Studieombud

Ann-Kristin Royzon

#### 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	5 rok	>5 rok
67	162	104	14	–	–

## Därtill kommer:

Lokaler	Garage	P-platser
2	89	252

Total tomtarea: 24 771 kvm

Total bostadsarea: 23 733 kvm

Total lokalarea: 103 kvm

Årets taxeringsvärde 117 158 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 74 943 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Kalmar Län.

**Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen fr o m 2007-09-01. Ett engångsbelopp uttages av bostadsrättsinnehavarna för bostadsrättstillägget.**

## 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 801 712 tkr och planerat underhåll för 155 100 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i not 4 och 4 till resultaträkningen.

### Kommande års underhåll

Under verksamhetsåret 2007/2008 fortsätter renovering utav hissarna samt planering av lekplatser och trappbelysning.

För övrigt planeras inga större åtgärder under verksamhetsåret 2007/2008.

## Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 19 mars 2007. Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden.

Delårsbokslut är upprättat och inlämnat till Bolagsverket.

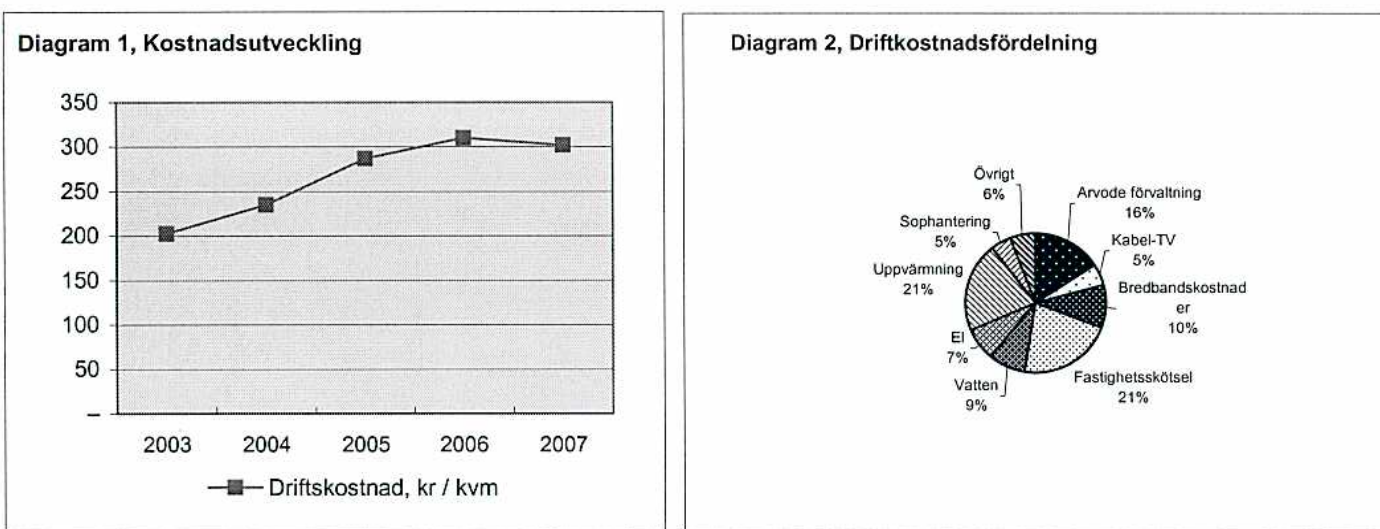
## Ekonomi

Årets resultat jämfört med budget har ökat med 400 000 kr främst beror det på att el, värme, vatten och sopor blev bättre med 125 000 kr. Avskrivningarna blev 260 000 kr lägre än budgeterad p.g.a att delar av investeringen togs ur den yttre underhållsfonden.

### Resultat och ställning (tkr)

	2007	2006	2005	2004	2003
Rörelsens intäkter	14 410	14 030	13 900	12 937	12 491
Årets resultat	2 700	1 923	- 598	1 081	506
Resultat efter fondförändringar	355	- 65	- 329	13	6
Balansomslutning	53 306	51 251	51 073	51 657	46 215
Soliditet %	15%	10%	6%	7%	4%
Likviditet %	226%	140%	83%	114%	107%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	564	552	545	527	509
Driftskostnad, kr / kvm	302	310	287	235	203
Underhållsfond, kr / kvm	252	153	69	81	36
Lån, kr / kvm	1 789	1 825	1 861	1 846	1 708

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

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2007 då avgifterna höjdes med 2%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2007/2008 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 564 kr kvm/år.

### Överlåtelser

Under 2006/2007 har 39 överlåtelser av bostadsrätter skett (f år 51 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
Tele2vision AB	Kabeltv
Bredbandsbolaget	Bredband- IP-telefoni

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

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	41 233
Årets resultat före fondförändring	2 700 035
Fondavsättning enligt stadgarna	-2 500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	155 100
Summa överskott	<hr/> 396 368

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	396 368
----------------------------	---------

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>2006-09-01</i> <i>2007-08-31</i>	<i>2005-09-01</i> <i>2006-08-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	13 648 898	13 329 897
Hyres- och avgiftsbortfall	2	- 9 369	- 8 588
Övriga förvaltningsintäkter	3	770 582	708 238
		<u>14 410 111</u>	<u>14 029 547</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	- 801 712	- 512 562
Periodiskt underhåll	4	- 155 100	- 577 183
Fastighetsskatt		- 339 775	- 384 862
Driftskostnader	5	-7 210 954	-7 301 925
Övriga kostnader	6	- 113 363	- 92 499
Personalkostnader	7	- 89 501	- 78 379
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-1 284 695	-1 360 464
		<u>-9 995 100</u>	<u>-10 307 874</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 415 011</b>	<b>3 721 673</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		14 100	42 300
Ränteintäkter	9	87 061	15 388
Räntekostnader		-1 816 137	-1 856 547
		<u>-1 714 976</u>	<u>-1 798 859</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 700 035</b>	<b>1 922 814</b>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>2 700 035</u></b>	<b><u>1 922 814</u></b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Avsättning till underhållsfond		-2 500 000	-2 500 000
lanspråktagande av underhållsfond		155 100	512 562
Förändring av underhållsfond		<u>-2 344 900</u>	<u>-1 987 438</u>
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>355 135</b>	<b>- 64 624</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2007-08-31</i>	<i>2006-08-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	10	43 529 931	44 768 469
Maskiner, inventarier, fastighetsinventarier	11	326 313	356 407
		<u>43 856 244</u>	<u>45 124 876</u>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Fordran Bostadsrättsinnehavarna		472 423	807 166
Långfristiga värdepappersinnehav	12	141 000	141 000
		<u>613 423</u>	<u>948 166</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>44 469 667</b>	<b>46 073 042</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Varulager m m</i></b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Avgifts- och hyresfordringar		61 213	39 742
Kundfordringar		24 894	12 717
Fordran Bostadsrättsinnehavarna		317 339	309 629
Övriga skattefordringar		0	285 037
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	306 853	345 856
		<u>710 299</u>	<u>992 981</u>
<b><i>Kortfristiga placeringar</i></b>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	14	6 000 000	2 500 000
		<u>6 000 000</u>	<u>2 500 000</u>
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank	15	2 126 294	1 685 024
		<u>2 126 294</u>	<u>1 685 024</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 836 593</b>	<b>5 178 005</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>53 306 260</b>	<b>51 251 047</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2007-08-31	2006-08-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 424 812	1 424 812
Underhållsfond		5 988 014	3 643 114
		<u>7 412 826</u>	<u>5 067 926</u>
<i>Fritt eget kapital</i>	16		
Balanserat resultat		41 233	105 857
Årets resultat		2 700 035	1 922 814
Avsättning till underhållsfond		-2 500 000	-2 500 000
lanspråktagande av underhållsfond		155 100	512 562
		<u>396 368</u>	<u>41 233</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 809 194</b>	<b>5 109 159</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	17	41 585 397	42 436 987
		<u>41 585 397</u>	<u>42 436 987</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Fastighetslån, kortfristiga	17	866 145	880 700
Leverantörsskulder		329 767	323 796
Skatteskulder		81 211	0
Medlemmarnas reparationsfond		662 018	640 496
Övriga skulder, kortfristiga	18	277 020	266 120
Avgifts- och hyresfordringar		1 103 367	1 072 013
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	592 141	521 776
		<u>3 911 669</u>	<u>3 704 902</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>45 497 066</b>	<b>46 141 888</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>53 306 260</b>	<b>51 251 047</b>

### Ställda säkerheter

*Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån* 47 223 000 47 223 000

**Ansvarsförbindelser** Inga Inga

## Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2007-08-31	2006-08-31
<i>Den löpande verksamheten</i>		
<b>Resultat före finansiella poster</b>	<b>4 415 011</b>	<b>3 721 673</b>
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</i>		
Avskrivningar	1 284 695	1 360 464
Erhållen ränta, utdelning och räntebidrag	101 161	57 688
Erlagd ränta	-1 816 137	-1 856 547
	<b>3 984 730</b>	<b>3 283 278</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>3 984 730</b>	<b>3 283 278</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	282 682	391 185
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	221 323	- 896 124
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>4 488 735</b>	<b>2 778 339</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	334 743	0
Investeringar i inventarier	- 16 063	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>318 680</b>	<b>0</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av skuld	- 866 145	- 848 487
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>- 866 145</b>	<b>- 848 487</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>3 941 270</b>	<b>1 929 852</b>
Likvida medel vid årets början	4 185 024	2 255 172
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>8 126 294</b>	<b>4 185 024</b>
<i>Tilläggsupplysningar</i>		
<i>Likvida medel</i>		
	<b>2007-08-31</b>	<b>2006-08-31</b>
Kassa och bank	2 126 294	1 685 024
Kortfristiga placeringar	6 000 000	2 500 000
Belopp vid årets slut	<b>8 126 294</b>	<b>4 185 024</b>

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2007-08-31 2006-08-31

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Belopp i kr om inget annat anges.

### 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.

### Inkomstskatt

Utöver fastighetsskatt är det många bostadsrättsföreningar som betalar statlig inkomstskatt. Inkomstskatten är en schablonskatt och innebär att 3 % av taxeringsvärdet med tillägg för ränteintäkter/räntebidrag och avdrag för räntekostnader och tomträttsavgälder, tas upp till beskattning med 28 %. Föreningens underskottsavdrag har per balansdagen beräknats till 13 065 938 kr vilket innebär att statlig inkomstskatt inte redovisats för året. Uppskjuten skattefordran har ej bokförts avseende underskottsavdraget.

### Schablonbeskattning avskaffas

Schablonbeskattningen avskaffas från och med 2007. Detta innebär att varken schablonintäkt eller räntebidrag skall tas upp till beskattning. Å andra sidan medges inte avdrag för t.ex. räntor på lån nedlagda i fastigheten och tomträttsavgälder. Förändringarna gäller inte inkomster som ligger utanför själva fastighetsförvaltningen, vilka beskattas på samma sätt som tidigare. För bostadsrättsföreningar som har kalenderår som räkenskapsår gäller detta från taxeringsår 2008, d.v.s. räkenskapsåret 1/1-31/12 2007. För föreningar med brutet räkenskapsår gäller avskaffandet från taxeringsår 2009, vilket omfattar räkenskapsår som börjar 1/4, 1/7 eller 1/9 2007.

### 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.

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2007-08-31 2006-08-31

### 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
Energiåtgärder o värmeanläggning	10 år
Inventarier, fastighetsinventarier	10 år

### Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	13 300 090	12 983 061
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfond	- 133 947	- 133 947
Hyror, lokaler	9 369	8 588
Hyror, garage	355 313	360 677
Hyror, p-platser	117 473	110 318
Hyror, övriga cykelplatser	600	1 200
	<hr/>	<hr/>
	13 648 898	13 329 897

### Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 9 369	- 8 588
	<hr/>	<hr/>
	- 9 369	- 8 588

### Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Parkeringsavgifter	13 869	19 510
Gemensamhetslokal	12 000	14 650
Tvättstugor	4 629	0
Övriga ersättningar hyresgäster	387 686	271 156
Bredband och it-telefoni	349 526	315 660
Återvunna fordringar	189	337
Övriga intäkter	2 683	675
Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	86 250
	<hr/>	<hr/>
	770 582	708 238

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2007-08-31	2006-08-31
<b>Not 4 Reparationer</b>		
Bostäder	429 295	355 278
Lokaler	0	58 176
Tvättstugor	5 165	26 669
Gemensamma utrymmen	56 880	52 114
Vatten/Avlopp	101 312	52 584
Värme	27 853	58 846
Ventilation	72 220	5 975
Elinstallationer	69 156	209 162
Hissar	110 486	148 874
Övriga installationer	7 659	31 096
Huskropp	20 838	25 034
Gårdar och grönanläggningar	34 746	24 652
Garage och parkeringsplatser	8 308	40 084
Övriga reparationer	12 895	1 202
Självrisk	0	7 900
	<hr/> 956 812	<hr/> 1 097 646
<b>Not 5 Driftskostnader</b>		
Vägavgifter, arrende	3 591	2 662
Fastighetsförsäkring	104 756	114 977
Arvode förvaltning	1 135 784	941 856
Kabel-TV	363 615	277 600
Bredbandskostnader	698 259	770 340
Speciell serviceverksamhet	6 417	2 160
Revisionsarvode, externt	10 188	12 062
Möteskostnader	22 732	37 197
Övriga förvaltningskostnader	5 265	7 855
Fastighetsskötsel	1 546 594	1 592 815
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 83 375	- 105 000
Obligatoriska besiktningar	184 704	97 193
Bevakningskostnader	62 042	74 931
Förbrukningsmateriel	12 529	12 612
Fordons- och maskinkostnader	156 707	86 230
Vatten	628 507	848 912
El	526 298	513 678
Uppvärmning	1 495 375	1 661 428
Sophantering	330 966	352 417
	<hr/> 7 210 954	<hr/> 7 301 925
<b>Not 6 Övriga kostnader</b>		
Fritidsmedel	42 230	49 305
Lokalkostnader	22 374	16 822
Kontorsmateriel	742	1 120
Telefon och porto	2 493	2 912

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2007-08-31	2006-08-31
<b>Not 6 Övriga kostnader</b>		
Medlems- och föreningsavgifter	20 820	20 820
Konsultarvoden	24 320	0
Bankkostnader	374	90
Övriga externa kostnader, konsultarvoden	10	1 430
	<hr/> 113 363	<hr/> 92 499

### Not 7 Personalkostnader

#### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	52 000	47 500
Arvode till uppdragstagare	16 082	11 550
Föreningsvald revisor	2 000	2 000
Utbildning, förtroendevalda	1 126	1 322
Summa	<hr/> 71 208	<hr/> 62 372
Sociala kostnader	18 293	16 007
	<hr/> 89 501	<hr/> 78 379

Styrelsen har haft 12 möten under året.

### Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	434 046	434 046
Avskrivning om- och tillbyggnader	760 814	838 189
Anslutningsavgifter	43 678	43 678
Maskiner och inventarier	46 157	44 551
	<hr/> 1 284 695	<hr/> 1 360 464

### Not 9 Ränteintäkter

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	36 665	5 480
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	43 150	3 015
Ränteintäkter	1 851	0
Övriga ränteintäkter	5 395	6 893
	<hr/> 87 061	<hr/> 15 388

### Not 10 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	36 258 446	36 258 446
	<hr/> 60 787 105	<hr/> 60 787 105

#### Summa anskaffningsvärden

**60 787 105 60 787 105**

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2007-08-31	2006-08-31
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början		
Byggnader	-9 063 926	-8 629 880
Anslutningsavgifter	- 47 318	- 3 640
Standardförbättringar	-6 907 392	-6 069 203
	<u>-16 018 636</u>	<u>-14 702 723</u>
Årets avskrivning byggnad	- 434 046	- 434 046
Årets avskrivning anslutningsavgifter	- 43 678	- 43 678
Årets avskrivning standardförbättringar	- 760 814	- 838 189
<b>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-17 257 174</b>	<b>-16 018 636</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>43 529 931</b>	<b>44 768 469</b>
Varav		
Byggnader	12 204 312	12 638 358
Mark	1 952 800	1 952 800
Anslutningsavgifter	782 579	826 258
Standardförbättringar	28 590 240	29 351 053
<b>Taxeringsvärden</b>		
bostäder	114 600 000	72 913 000
lokaler	2 558 000	2 030 000
Totalt taxeringsvärde	<u>117 158 000</u>	<u>74 943 000</u>
varav byggnader	90 104 000	57 952 000
<b>Not 11 Maskiner, inventarier, fastighetsinventarier</b>		
<b>Anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	934 668	934 668
	<u>934 668</u>	<u>934 668</u>
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	16 063	0
	<u>16 063</u>	<u>0</u>
<b>Summa anskaffningsvärden</b>	<b>950 731</b>	<b>934 668</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 578 261	- 533 710
	<u>- 578 261</u>	<u>- 533 710</u>
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 46 157	- 44 551
	<u>- 46 157</u>	<u>- 44 551</u>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>- 624 418</b>	<b>- 578 261</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>326 313</b>	<b>356 407</b>



## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2007-08-31	2006-08-31		
<b>Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav</b>				
Andelar i RB intresseförening Blekinge Län	141 000	141 000		
	<u>141 000</u>	<u>141 000</u>		
<b>Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>				
Upplupna ränteintäkter	5 800	0		
Försäkringar	60 410	61 605		
Upplupna drift- och underhållskostnader	240 643	284 251		
	<u>306 853</u>	<u>345 856</u>		
<b>Not 14 Likviditetsplacering via Riksbyggen</b>				
Likviditetsplacering via Riksbyggen	6 000 000	2 500 000		
<b>Typ</b>	<b>Saldo</b>	<b>Ränta</b>	<b>Slutdatum</b>	
30 dagar	1 000 000	2,90	2007-09-30	
90 dagar	500 000	3,00	2007-09-14	
90 dagar	500 000	3,35	2007-11-30	
180 dagar	2 000 000	3,40	2007-10-18	
180 dagar	2 000 000	4,05	2008-02-29	
<b>Not 15 Kassa och bank</b>				
Handkassa	14 783	16 524		
Avräkning med Swedbank	2 111 512	1 668 500		
	<u>2 126 295</u>	<u>1 685 024</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>3 643 114</b>	<b>-1 881 581</b>	<b>1 922 814</b>
Disposition enl årsstämmobeslut			1 922 814	-1 922 814
Förändring av underhållsfond			-2 344 900	
Avsättning till underhållsfond		2 500 000		
Uttag ur underhållsfond		- 155 100		
Årets resultat				2 700 035
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 424 812</b>	<b>5 988 014</b>	<b>-2 303 667</b>	<b>2 700 035</b>
Uttag ur underhållsfond motsvaras av underhållskostnader enligt not 4, Planerat underhåll				
<b>Not 17 Fastighetslån</b>				
Fastighetslån	42 451 542	43 317 687		
Avgår nästa års amortering	- 866 145	- 880 700		
<b>Skuld vid årets slut</b>	<b>41 585 397</b>	<b>42 436 987</b>		

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	2007-08-31	2006-08-31
					Årets amort.	Utg. skuld
<b><u>Championjonen 2</u></b>						
STADSHYPOTEK	3,10	Rörligt	217 716		11 312	206 404
STADSHYPOTEK	3,35	Rörligt	2 346 000		24 000	2 322 000
STADSHYPOTEK	3,25	Rörligt	978 808		10 468	968 340
STADSHYPOTEK	3,35	Rörligt	990 000		10 000	980 000
STADSHYPOTEK	3,10	Rörligt	1 029 861		20 827	1 009 034
STADSHYPOTEK	3,60	Rörligt	913 440		33 792	879 648
STADSHYPOTEK	4,80	2009-06-01	2 075 497		43 468	2 032 029
<b><u>Championjonen 3</u></b>						
STADSHYPOTEK	3,10	Rörligt	225 225		11 700	213 525
STADSHYPOTEK	3,35	Rörligt	1 143 448		11 552	1 131 896
STADSHYPOTEK	3,10	Rörligt	1 031 238		21 516	1 009 722
STADSHYPOTEK	3,35	Rörligt	913 440		33 792	879 648
STADSHYPOTEK	4,25	2009-03-30	3 030 250		31 000	2 999 250
STADSHYPOTEK	5,75	2009-06-01	2 134 544		23 016	2 111 528
<b><u>Fingersvampen 4</u></b>						
STADSHYPOTEK	3,60	Rörligt	303 072		12 628	290 444
STADSHYPOTEK	3,35	Rörligt	2 639 250		27 000	2 612 250
STADSHYPOTEK	3,35	Rörligt	990 000		10 000	980 000
STADSHYPOTEK	3,10	Rörligt	700 361		37 391	662 970
STADSHYPOTEK	3,60	Rörligt	739 720		22 936	716 784
STADSHYPOTEK	5,50	2007-09-30	2 174 009		47 004	2 127 005
STADSHYPOTEK	5,00	2008-01-30	912 900		30 600	882 300
<b><u>Toppmurklan 1</u></b>						
STADSHYPOTEK	3,35	Rörligt	1 660 807		33 724	1 627 083
STADSHYPOTEK	2,85	Rörligt	362 314		18 344	343 970
STADSHYPOTEK	3,10	Rörligt	817 400		43 550	773 850
STADSHYPOTEK	3,65	Rörligt	913 440		33 792	879 648
STADSHYPOTEK	3,35	Rörligt	573 240		18 168	555 072
STADSHYPOTEK	4,25	2008-03-15	4 301 000		44 000	4 257 000
STADSHYPOTEK	4,35	2008-06-01	768 383		16 436	751 947
<b><u>Toppmurklan 2</u></b>						
STADSHYPOTEK	3,10	Rörligt	238 797		12 404	226 393
STADSHYPOTEK	3,75	Rörligt	781 300		31 252	750 048
STADSHYPOTEK	3,10	Rörligt	780 414		41 599	738 815
STADSHYPOTEK	3,65	Rörligt	913 440		33 792	879 648
STADSHYPOTEK	3,35	Rörligt	2 346 000		24 000	2 322 000
STADSHYPOTEK	3,35	Rörligt	990 000		10 000	980 000
STADSHYPOTEK	4,01	2008-03-03	2 382 373		31 082	2 351 291
					<b>866 145</b>	<b>42 451 542</b>
			<b>43 317 687</b>			

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2007-08-31 2006-08-31

### Fastighetslån, kortfristiga

Fastighetslån, kortfristig del av långfristig skuld	- 866 145	- 880 700
	<hr/>	<hr/>
	- 866 145	- 880 700

### Not 18 Övriga skulder, kortfristiga

Övriga skulder	13 429	0
Upplupna sociala avgifter och skatter	14 745	0
Avräkning HUS	14 300	2 225
Avräkning LÅN	234 546	263 895
	<hr/>	<hr/>
	277 020	266 120

### Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	177 531	170 641
Upplupna styrelsearvoden	55 192	47 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	359 418	303 635
	<hr/>	<hr/>
	592 141	521 776



## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2007-08-31 2006-08-31

Karlshamn 2008-01-27

  
Mikael With

  
Per-Ola Mattsson

  
Karin Larsson

  
Johanna Gustafsson

  
Jan Bohlin

  
Ann-Kristin Royzon

  
Tommy Lindgren

Vår revisionsberättelse har avgivits 2008-02-04

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 räkenskapsåret 2006-09-01 – 2007-08-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad 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 de 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 därmed 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, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Karlskrona den 4/2-2008

Ernst & Young AB



Patric Nilsson  
Auktoriserad revisor



Daniel Johansson  
Föreningsvald revisor



Ingemar Åkesson  
Föreningsvald revisor

**Budgetförslag**

<i>Belopp i kkr</i>	<b>BUDGET 2007/2008</b>	<b>BUDGET 2006/2007</b>	<b>UTFALL 2006-08-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
<b>Årsavgifter och hyror</b>			
Årsavgifter, bostäder	13 882	13 119	12 983
Avgår: avsatt till medl. reparationsfond	- 45	- 134	- 134
Hyror, lokaler	9	9	9
Hyror, garage	346	355	361
Hyror, p-platser	123	125	110
Hyror, övriga objekt	16	16	1
	<b>14 331</b>	<b>13 490</b>	<b>13 330</b>
<b>Hyres- och avgiftsbortfall</b>			
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 10	- 10	-
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 9	- 9	- 8
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	-	- 5	-
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-	- 5	-
	<b>- 19</b>	<b>- 29</b>	<b>- 8</b>
<b>Övriga förvaltningsintäkter</b>			
Parkeringsavgifter	20	25	19
Intäkter badrumsrenoveringar	268	300	271
Övriga intäkter hyresgäster	10	10	16
Bredband o telefoni	339	312	316
Övriga rörelseintäkter	40	50	86
	<b>677</b>	<b>697</b>	<b>708</b>
<b>Summa intäkter</b>	<b>14 989</b>	<b>14 158</b>	<b>14 030</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
<b>Reparationer och underhåll</b>			
Löpande underhåll	- 500	- 250	- 577
Periodiskt underhåll	- 1 500	- 1 000	- 512
	<b>- 2 000</b>	<b>- 1 250</b>	<b>- 1 089</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt	- 400	- 400	- 385
	<b>- 400</b>	<b>- 400</b>	<b>- 385</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Vägavgifter, arrende	- 4	- 4	- 3
Fastighetsförsäkring	- 110	- 110	- 115
Snöröjning	- 15	- 75	- 103
Fastighetsskötsel	- 1 547	- 1 504	- 1 490
Arvode teknisk förvaltning	- 525	- 526	- 523
Arvode teknisk administration	- 100	- 100	-

**Budgetförslag**


<i>Belopp i kkr</i>	<b>BUDGET 2007/2008</b>	<b>BUDGET 2006/2007</b>	<b>UTFALL 2006-08-31</b>
Arvode ekonomisk förvaltning	- 375	- 370	- 365
Driftsövervakning	- 50	- 55	- 54
Återbäring från Riksbyggen	75	-	105
Obligatoriska besiktningar	- 51	- 10	-
Hissbesiktningar	- 100	- 100	- 97
Speciella serviceverksamhet	- 2	- 10	- 2
Bevakningskostnader	- 75	- 80	- 75
Administration, (styrelse och revision)	- 35	- 35	- 49
Övriga förvaltningskostnader	- 8	- 10	- 8
Förbrukningsmateriel	- 10	- 10	- 13
Installation och maskinkostnader	- 60	- 60	- 86
El	- 550	- 600	- 514
Fjärrvärmeavgifter	- 1 700	- 1 700	- 1 661
Vatten	- 700	- 800	- 849
Sopavgifter, fast avgift	- 370	- 350	- 352
Trivsel- och fritidsverksamhet	- 60	- 50	- 49
Kabel-Tv	- 333	- 687	- 278
It-telefoni och bredband	- 700	- 343	- 770
	<b>- 7 405</b>	<b>- 7 589</b>	<b>- 7 351</b>
<b>Övriga kostnader</b>			
Lokalkostnader	- 5	- 15	- 17
Administrativa kostnader	- 5	- 15	- 1
Kontorsmateriel	- 5	- 10	- 1
Telefon och porto	- 4	- 5	- 3
Bankkostnader	- 1	- 1	-
Medlems- och serviceavgifter	- 21	- 21	- 21
	<b>- 41</b>	<b>- 67</b>	<b>- 43</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	- 50	- 50	- 48
Föreningsvald revisor	- 2	- 2	- 2
Arvode till uppdragstagare	- 10	- 5	- 11
Utbildning, förtroendevalda	- 2	- 2	- 1
Övriga personalkostnader	- 1	- 1	-
Sociala kostnader	- 18	- 15	- 16
	<b>- 83</b>	<b>- 75</b>	<b>- 78</b>


**Budgetförslag**

<i>Belopp i kkr</i>	<b>BUDGET 2007/2008</b>	<b>BUDGET 2006/2007</b>	<b>UTFALL 2006-08-31</b>
<b>Avskrivningar av anl. tillgångar</b>			
Byggnader, byggn.inventarier, markanl.	- 434	- 434	- 434
Fastighetsförbättringar	- 304	- 517	- 304
Fastighetsförbättringar fönsterbyte	- 425	- 425	- 425
Fastighetsförbättringar dörrar	- 110	- 110	- 110
Bredband	- 44	-	- 44
Inventarier	- 44	- 61	- 44
	- 1 361	- 1 547	- 1 361
<b>Summa kostnader</b>	<b>- 11 290</b>	<b>- 10 928</b>	<b>- 10 307</b>
<b>Finansiella poster</b>			
<b>Resultat från finansiella anl. tillg.</b>			
Utdelning andelar	15	25	42
	15	25	42
<b>Ränteintäkter</b>			
Ränteintäkter avr. med RB (FSB)	6	10	5
Ränteintäkter spec. utlån till RB	25	10	3
Övriga ränteintäkter	5	-	7
	36	20	15
<b>Räntekostnader</b>			
Räntekostnader, fastighetslån	- 1 633	- 1 805	- 1 856
	- 1 633	- 1 805	- 1 856
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>- 1 582</b>	<b>- 1 760</b>	<b>- 1 799</b>
<b>Resultat</b>	<b>2 117</b>	<b>1 470</b>	<b>1 924</b>
<i>Tillägg till resultaträkningen</i>			
Avsättning till underhållsfond	- 2 500	- 2 500	- 2 500
lanspråkstagande av underhållsfond	1 500	1 000	512
Extra avsättning fond	-	-	-
Resultat efter fondförändring	1 117	- 30	- 64

Årsavgifterna förblir oförändrade under verksamhetsåret 2007/2008

Ovanstående budget godkänd vid styrelsesammanträde 2007-08-27

  
Mikael With

  
Tommy Lindgren