

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RBF Karlshamnshus 1
Org nr: 736200-1807



Föreningsstämma RB Brf Karlshamnshus nr 1

Dagordning § 59 i stadgarna

- A) Stämmans öppnande
- B) Fastställande av röstlängd
- C) Val av stämmoordförande
- D) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
- E) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet
- F) Val av rösträknare
- G) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- H) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- I) Framläggande av revisorernas berättelse
- J) Beslut om fastställelse av resultaträkning och balansräkning
- K) Beslut om resultatdisposition
- I) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- M) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- N) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, 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 medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angivits i kallelsen
- T) Stämmans avslutande

Välkomna!

Styrelsen

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Karlshamnshus 1 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1942-07-23. Nuvarande stadgar registrerades 2018-12-11.

Föreningen har sitt säte i Karlshamn kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år. Driftkostanderna i föreningen har minskat under året då föreningen inte utfört lika stora planerade underhåll samt har kostnaderna för reparationer minskat.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 225% till 24%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 225% till 249%.

I resultatet ingår avskrivningar med 426 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 462 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Pärnet 25 och 26 i Karlshamns kommun. På fastigheterna finns 5 byggnader med 71 lägenheter uppförda 1943–50. Fastigheternas adress är Kolonigatan 5-9 och Erik Dahlbergvägen 38-44 i Karlshamn kommun.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Folksam via Proinova

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	10
2 rum och kök	57
3 rum och kök	4

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	12
Antal garage	6
Antal lokaler	3

Total tomtarea 2 345 m²

Total bostadsarea 3 439 m²

Årets taxeringsvärde 31 399 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 31 399 000 kr

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Småland / Blekinge. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse. P.g.a den rådande pandemin har ingen återbäring eller utdelning betalats ut.

an

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 80 tkr och planerat underhåll för 259 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Lägenhetsdörrar (brandklass 30)	1987
Stambyte/El/VVS/Fönster/Dörrar	1993
Nya tak	2006
Renovering av tvättstugor	2009
Nya värmeväxlare	2011
Nya låscylinrar/Bopärm	2012
Ny elarmatur utomhus/portkod	2015
Balkonger	2015
Bredband	2016
Bredband	2017
Jordfelsbrytare	2017
Ny tvättmaskin	2017
Balkonger	2017
Markytor	2017
Relining	2018
Ny tvättmaskin	2018
Ny tvättmaskin	2019
Relining	2019

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Målningsarbete och plåtarbete balkonger	259 013

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jens Brandt	Ordförande	2021
Conny Persson	Ledamot	2021
Helena Andersson	Ledamot	2022
Emil Lindblad	Ledamot	2021
Sebastian Garnegård	Ledamot	2021
Pär Sonesson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ingrid Gustafsson	Suppleant	2022
Martin Skyvell	Suppleant	2021
Mats Harrsjö	Suppleant	2021
Sanna Segergren	Suppleant Riksbyggen	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young Ab	Auktoriserad revisor	2021
Hanna Johansson	Förtroendevald revisor	2021

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bruno Österberg	2021

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Conny Persson	2021
Caroline Appert	2021

Extern Sekreterare	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Annette Svensson	2021

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 88 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 84 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-07-01 då den höjdes med 2 %.

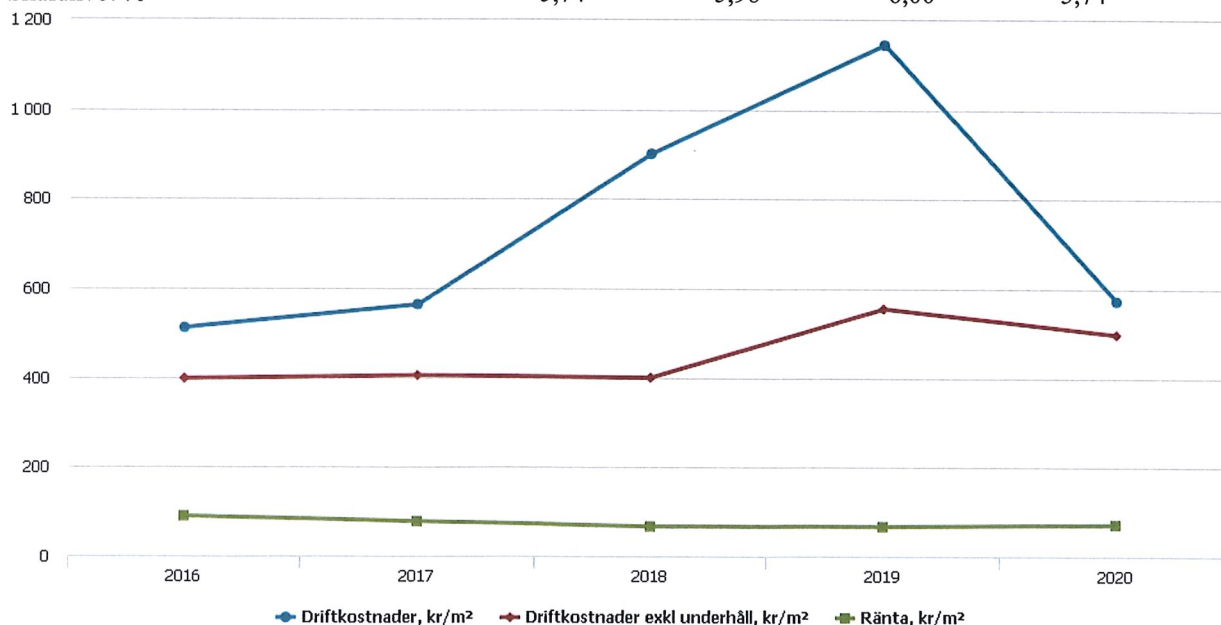
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2021-07-01.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 850 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 955	2 885	2 829	2 828	2 826
Årets resultat	36	-1 942	-1 380	-219	30
Resultat exklusive avskrivningar	462	-1 518	-958	202	456
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-38	-1 888	-1 298	-138	116
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	145	108	99	97	97
Balansomslutning	19 340	18 187	18 458	20 326	20 566
Soliditet %	8	0	11	16	17
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	249	225	371	426	532
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	24				
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	850	825	809	809	809
Driftkostnader, kr/m ²	572	1 145	901	564	512
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	497	555	400	405	398
Ränta, kr/m ²	71	67	67	78	90
Underhållsfond, kr/m ²	178	108	-158	240	262
Lån, kr/m ²	4 960	5 038	4 675	4 641	4 725
Skuldkvot %	5,74	5,98	6,00	5,74	5,85



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Medlemsinsatser	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	67 737	0	370 000	1 529 473	-1 941 891
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				-1 941 891	1 941 891
Reservering underhållsfond			500 000	-500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-259 013	259 013	
Överföring från uppskrivningsfonden		1 500 000		-1 500 000	
Årets resultat					36 451
Vid årets slut	67 737	1 500 000	610 987	-2 153 405	36 451

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-412 418
Årets resultat	36 451
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	259 013
Summa	-616 953

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 616 953
--	------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 954 875	2 884 650
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 631	12 650
Summa rörelseintäkter		2 972 506	2 897 300
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 967 890	-3 936 048
Övriga externa kostnader	Not 5	-146 124	-164 113
Personalkostnader	Not 6	-152 608	-171 745
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-425 676	-423 421
Summa rörelsekostnader		-2 692 298	-4 695 326
Rörelseresultat		280 207	-1 798 026
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	83 856
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	311	1 917
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-244 067	-229 638
Summa finansiella poster		-243 756	-143 865
Resultat efter finansiella poster		36 451	-1 941 891
Årets resultat		36 451	-1 941 891

ah

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	15 909 746	14 834 274
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	102 204	0
Summa materiella anläggningstillgångar		16 011 951	14 834 274
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	Not 12	873 500	873 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		873 500	873 500
Summa anläggningstillgångar		16 885 451	15 707 774
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		3 524	601
Övriga fordringar	Not 13	13 088	13 088
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	250 935	245 667
Summa kortfristiga fordringar		267 547	259 356
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 187 423	2 219 448
Summa kassa och bank		2 187 423	2 219 448
Summa omsättningstillgångar		2 454 970	2 478 805
Summa tillgångar		19 340 421	18 186 578

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		67 737	67 737
Uppskrivningsfond		1 500 000	0
Fond för yttre underhåll		610 987	370 000
Summa bundet eget kapital		2 178 724	437 737
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-653 405	1 529 473
Årets resultat		36 451	-1 941 891
Summa fritt eget kapital		-616 953	-412 418
Summa eget kapital		1 561 771	25 319
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	7 348 746	17 058 746
Summa långfristiga skulder		7 261 698	17 058 746
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	9 710 000	267 000
Leverantörsskulder		245 070	350 649
Skatteskulder	Not 16	20 404	13 934
Övriga skulder	Not 17	17 353	19 252
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	437 077	451 679
Summa kortfristiga skulder		10 429 904	1 102 513
Summa eget kapital och skulder		19 340 421	18 186 578

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Balkonger	Linjär	50
Standardförbättringar	Linjär	50
Takbyte	Linjär	50
Belysning	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 922 690	2 838 138
Hyror, bostäder	-9 627	5 400
Hyror, lokaler	7 752	7 752
Hyror, garage	21 600	21 600
Hyror, p-platser	14 400	14 400
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 440	-1 440
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-500	-1 200
Summa nettoomsättning	2 954 875	2 884 650

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	15 370	10 850
Fakturerade kostnader	900	900
Övriga rörelseintäkter	1 361	900
Summa övriga rörelseintäkter	17 631	12 650

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-259 013	-2 027 711
Reparationer	-79 512	-160 228
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-96 038	-96 038
Försäkringspremier	-36 336	-35 452
Kabel- och digital-TV	-260 700	-258 796
Pcb/Radonsanering	-18 494	-20 950
Återbäring från Riksbyggen	0	6 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-9 446	0
Serviceavtal	0	-29 256
Obligatoriska besiktningar	0	-79 250
Snö- och halkbekämpning	-44	-10 453
Statuskontroll	-10 188	-7 656
Förbrukningsinventarier	-18 263	-18 989
Vatten	-166 107	-157 189
Fastighetsel	-69 537	-78 522
Uppvärmning	-398 543	-420 293
Sophantering och återvinning	-61 470	-60 875
Förvaltningsarvode drift	-484 201	-481 090
Summa driftskostnader	-1 967 890	-3 936 048

25

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-95 918	-95 460
Hyra inventarier & verktyg	0	-4 952
IT-kostnader	-5 496	-5 776
Arvode, yrkesrevisor	-11 875	-11 000
Övriga förvaltningskostnader	-2 099	-11 748
Kreditupplysningar	-1 350	-2 292
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 270	-8 102
Kontorsmateriel	-5 550	-6 691
Telefon och porto	-811	-3 852
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-300	0
Medlems- och föreningsavgifter	-3 905	-4 615
Bankkostnader	-1 550	-9 625
Summa övriga externa kostnader	-146 124	-164 113

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-61 900	-58 800
Sammanträdesarvoden	-8 100	-17 100
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-53 000	-55 500
Sociala kostnader	-29 608	-40 345
Summa personalkostnader	-152 608	-171 745

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-167 314	-167 314
Avskrivningar Standardförbättringar	-257 213	-256 107
Avskrivning Installationer	-1 148	0
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-425 676	-423 421

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	199	1 804
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	112	113
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	311	1 917

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-244 067	-229 578
Övriga räntekostnader	0	-60
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-244 067	-229 638

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	9 602 037	9 602 037
Standardförbättringar	12 777 673	12 694 693
Anslutningsavgifter	255 389	255 389
	22 635 099	22 552 119
Årets anskaffningar		
Uppskrivningsfond Mark	1 500 000	0
Standardförbättringar	0	82 980
	1 500 000	82 980
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	24 135 099	22 635 099
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 498 358	-2 331 044
Standardförbättringar	-5 047 078	-4 790 971
Anslutningsavgifter	-255 389	-255 389
	-7 800 825	-7 377 404
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-167 314	-167 314
Årets avskrivning standardförbättringar	-257 213	-256 107
	-424 527	-423 421
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-8 225 352	-7 800 825
Restvärde enligt plan vid årets slut	15 909 747	14 834 274
Varav		
Byggnader	6 936 365	7 103 679
Standardförbättringar	7 473 382	7 730 595
Mark	1 500 000	0
Taxeringsvärden		
Bostäder	31 399 000	31 399 000
Totalt taxeringsvärde	31 399 000	31 399 000
<i>varav byggnader</i>	<i>23 545 000</i>	<i>23 545 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>7 854 000</i>	<i>7 854 000</i>

ch

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Årets anskaffningar		
Installationer	103 352	0
	103 352	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	103 352	0
Årets avskrivningar		
Installationer	-1 148	0
	-1 148	0
Ackumulerade avskrivningar		
Installationer	-1 148	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 148	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	102 204	0
Varav		
Installationer	102 204	

Not 12 Andelar i intresseföretag

	2020-12-31	2019-12-31
Andelar i intresseföretag	873 500	873 500
Summa Andelar i intresseföretag	873 500	873 500

Not 13 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	13 088	13 088
Summa övriga fordringar	13 088	13 088

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	41 604	36 336
Förutbetalt förvaltningsarvode	143 698	143 698
Förutbetald kabel-tv-avgift	65 175	65 175
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	458	458
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	250 935	245 667

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	17 058 746	17 325 746
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-267 000	-267 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-9 443 000	0
Långfristig skuld vid årets slut	7 348 746	17 058 746

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,27%	2021-04-30	3 208 556,00	0,00	18 500,00	3 190 056,00
STADSHYPOTEK	1,95%	2021-04-30	3 342 500,00	0,00	35 000,00	3 307 500,00
STADSHYPOTEK	1,29%	2021-07-30	3 136 040,00	0,00	68 548,00	3 067 492,00
STADSHYPOTEK	1,30%	2022-06-01	2 815 934,00	0,00	80 000,00	2 735 934,00
STADSHYPOTEK	1,30%	2023-04-30	565 290,00	0,00	11 420,00	553 870,00
STADSHYPOTEK	1,30%	2023-04-30	919 710,00	0,00	18 580,00	901 130,00
STADSHYPOTEK	1,34%	2024-04-30	3 337 716,00	0,00	34 952,00	3 302 764,00
Summa			17 325 746,00	0,00	267 000,00	17 058 746,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra 3 lån (3 190 056 kr + 3 067 492 + 3 307 500 kr) på totalt 9 565 048 kr som därför klassificeras som kortfristiga skulder.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 267 000 tkr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Not 16 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	20 404	13 934
Summa skatteskulder	20 404	13 934

Not 17 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	14 897	16 796
Skuld sociala avgifter och skatter	2 456	2 456
Summa övriga skulder	17 353	19 252

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	16 488	22 770
Upplupna räntekostnader	32 716	31 524
Upplupna elkostnader	596	5 579
Upplupna vattenavgifter	2 900	12 870
Upplupna värmekostnader	54 730	58 657
Upplupna kostnader för renhållning	30 735	28 097
Upplupna styrelsearvoden	70 000	75 900
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	322	305
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	228 590	215 976
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	437 077	451 679

Not Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	17 520 000	17 520 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

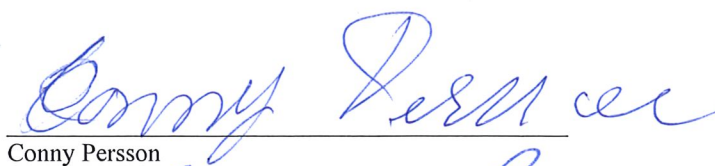
Styrelsens underskrifter

Karlshamn 2021-03-08

Ort och datum



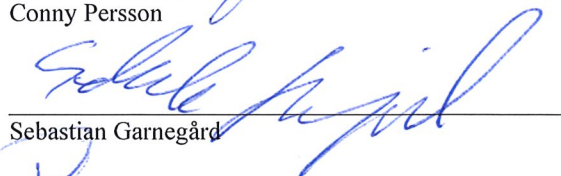
Jens Brandt



Conny Persson



Helena Andersson



Sebastian Garnegård



Emil Lindblad



Pär Sonesson

Vår revisionsberättelse har lämnats den

13/4 -2021



Anders Håkansson
Auktoriserad revisor



Hanna Johansson
Förtroendevald revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Karlshamnshus nr 1, org.nr 736200-1807

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Karlshamnshus nr 1 för år 2020.

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 december 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 revisorssed 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 på fel.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 revisionssed 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 Bostadsrättsförening Karlshamnshus nr 1 för år 2020 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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 överträdelser 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 13/4 2021

Ernst & Young AB


Anders Håkansson
Auktoriserad revisor


Hanna Johansson
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

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

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

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

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. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

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

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder 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 reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

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. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

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. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

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 eller andelstal 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

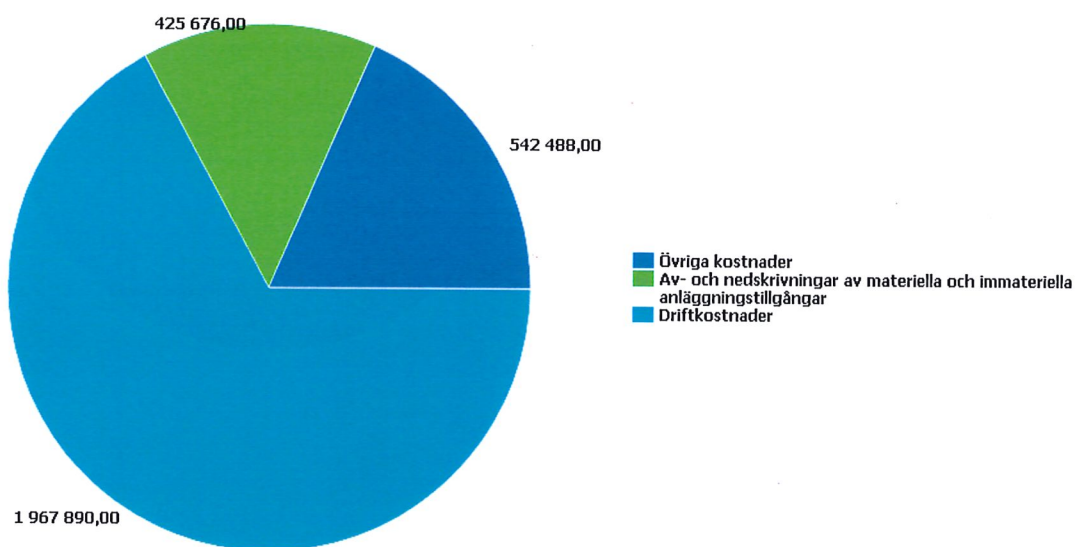
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-12-31	2019-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 967 890	3 936 048
Övriga externa kostnader	146 124	164 113
Personalkostnader	152 608	171 745
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	425 676	423 421
Finansiella poster	243 756	143 865
Summa kostnader	2 936 054	4 839 191



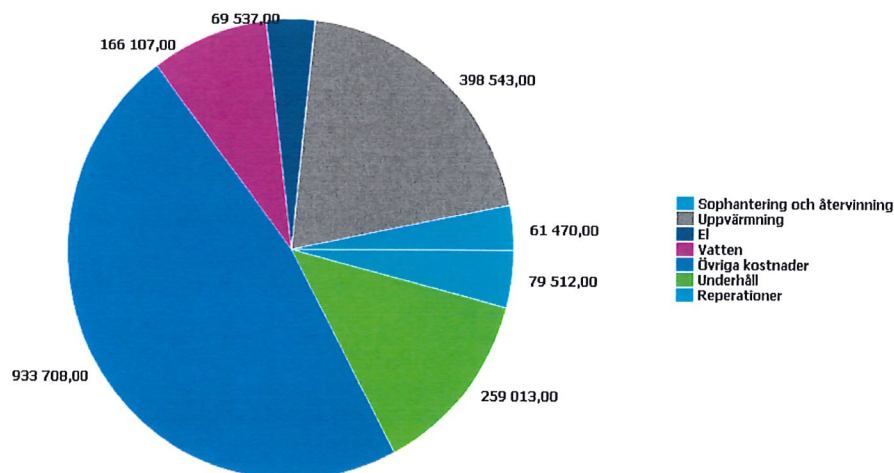
Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2020	2019
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	448 147	415 500
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	5 324	4 688
Pcb/radon	18 494	20 950
Rabatt/återbäring från RB	0	-6 700
Systematiskt brandskyddsarbete	9 446	0
Serviceavtal	0	29 256
Inre skötsel/städ extra	0	2 125
Obligatoriska besiktningskostnader	0	31 250
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	48 000
Statuskontroll	10 188	7 656
Snö- och halkbekämpning	44	10 453
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	2 813	3 688
Rep gem utry utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	10 927
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	11 492	12 916
Rep installationer utg för köpta tj	1 056	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	22 853	39 016
Rep install utg för köpta tj Värme	25 795	4 148
Rep install utg för köpta tj Ventilation	531	43
Rep install utg för köpta tj El	0	14 466
Rep install utg för köpta tj Låssystem	777	29 636
Rep huskropp utg för köpta tj	0	3 500
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	8 589
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	14 195	7 474
Vattenskador	0	21 825
Vandalisering	0	4 000
UH bostäder utg för köpta tj	224 250	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	45 191
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	1 982 520
UH huskropp utg för köpta tj Balkonger	34 763	0
Fastighetsel	69 537	78 522
Uppvärmning	0	420 293
Fjärrvärme	398 543	0
Vatten	166 107	157 189
Sophämtning	61 470	55 562
Hyra container	0	5 313
Fastighetsförsäkring	36 336	35 452
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	260 700	258 796
Arvode för förvaltningsavtal teknisk förvaltning	30 730	46 225
Underhållsplanering	0	12 552
Fastighetsskatt	96 038	96 038
Förbrukningsinventarier	11 562	9 990
Förbrukningsmaterial	6 701	8 999

Summa driftkostnader

1 967 890

3 936 048



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2020-12-31	2019-12-31
BOA	3 439 kr/kvm	3 439 kr/kvm
Belopp i kr	2020	2019
Arvode för förvaltningsavtal teknisk förvaltning	9	13
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	76	75
Dös-arvoden, drift	0	0
El	0	0
Fastighetsel	20	23
Fastighetsförsäkring	11	10
Fastighetsskatt	28	28
Fjärrvärme	116	0
Förbrukningsinventarier	3	3
Förbrukningsmaterial	2	3
Hyra container	0	2
Inre skötsel/städ extra	0	1
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	14
Obligatoriska besiktningkostnader	0	9
Pcb/radon	5	6
Rabatt/återbäring från RB	0	-2
Rep gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	3
Rep gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	3	4
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	1	1
Rep huskropp utg för köpta tj	0	1
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	4	2
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	2
Rep install utg för köpta tj El	0	4
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	9
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	7	11
Rep install utg för köpta tj Värme	8	1
Serviceavtal	0	9
Snö- och halkbekämpning	0	3
Sophämtning	18	16
Statuskontroll	3	2
Systematiskt brandskyddsarbete	3	0
UH bostäder utg för köpta tj	65	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	13
UH huskropp utg för köpta tj Balkonger	10	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	576
Underhållsplanering	0	4
Uppvärmning	0	122
Vandalisering	0	1
Vatten	48	46
Vattenskador	0	6
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	2	1
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	130	121
Summa driftkostnader	572,23	1 144,53

RBF Karlshamnshus 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Karlshamnshus 1 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

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

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se

