
Årsredovisning

2019-09-01 – 2020-08-31

RBF Karlshamnshus 6
Org nr: 736200-1856



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.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Karlshamnshus 6 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-09-01 till 2020-08-31

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1965-05-04. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1965-05-31 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-17.

Föreningen har sitt säte i Karlshamns kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år delvis på grund av mindre kostnader för reparationer.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört föregående år på grund av minskade kostnader för reparation och underhåll.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 194% till 298%.

I resultatet ingår avskrivningar med 476 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 775 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Skänninge 13 i Karlshamns Kommun.

På fastigheterna finns 2 byggnader med 56 lägenheter, byggnaderna är uppförda 1959.

Fastigheternas adress är Regeringsgatan 85-89 A-B och Kyrkogatan 33 A-B i Karlshamn.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	17
2 rum och kök	19
3 rum och kök	20
Summa	56

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	20

Total tomtarea	4 035 m ²
Total bostadsarea	3 228 m ²

Årets taxeringsvärde	28 600 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	28 600 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Kabel-TV	B2 Bredband/Telenor AB
Fjärrvärme, el och sophantering	Karlshamns Energi AB

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 73 tkr och planerat underhåll för 47 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.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 067 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 330 kr/m².

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 6 361 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 636 tkr (197 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 450 tkr (139 kr/m²).

an

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fönsterbyte	2006/2007
Takrenovering	2008
Stambyte	2011/2013
Dörrbyte lägenheterna	2014
Tvättstuga	2017
Markytor	2018
Balkonger	2019

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	17 471
Huskropp utvändigt	22 771
Markytor	6 953

Planerat underhåll

	År
Underhåll innegård	2021
Staket	2021

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Peter Larsson	Ordförande	2021
Rebecka Svensson	Sekreterare	2021
Ylva Andersson	Ledamot	2020
Tomas Lind	Ledamot	2020
Pär Sonesson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Eva Kennebring Svensson	Suppleant	2020
Ann-Margret Mauritsson	Suppleant	2020
Sara Alfredsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ernst & Young Ab	Auktoriserad revisor 2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anna Olsson	2020
Ann-Charlotte Bergquist	2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsvinst

Riksbyggen Brf Karlshamnshus 6 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år. Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

På grund av rådande corona-pandemi har Riksbyggen tagit beslut att dra in den planerade utdelningen och återbäringen.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 72 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 70 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 3 %. Från och med 2019-07-01 fick de medlemmar som har fått balkongen renoverad ett balkongtillägg.

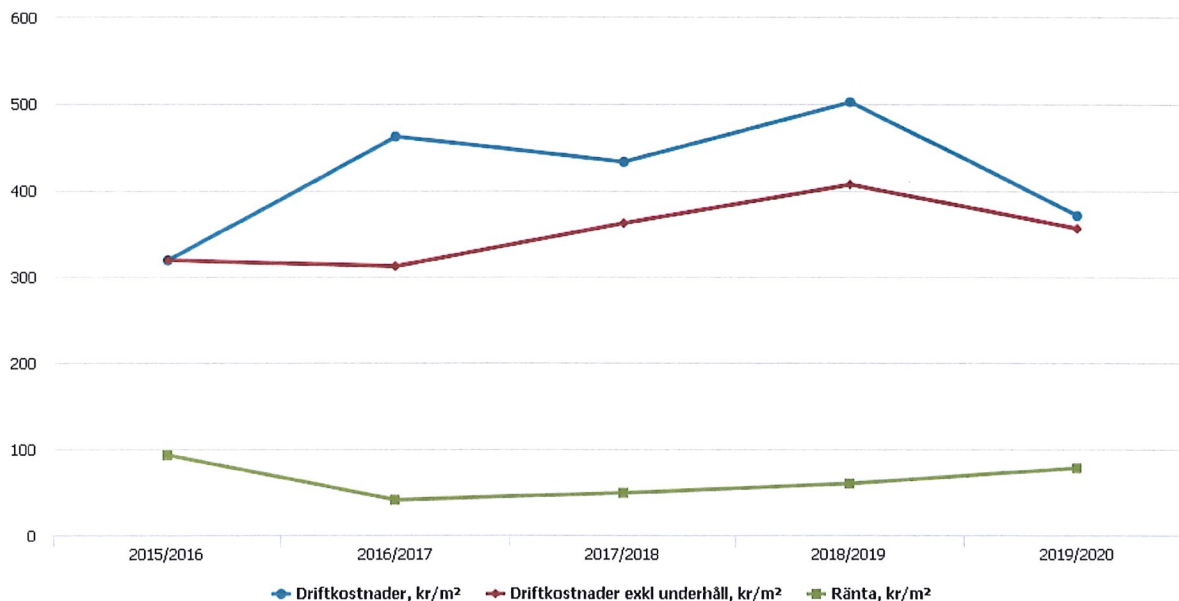
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att öka årsavgiften med 2% från 2021-01-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 658 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	2 353	2 316	2 255	2 321	2 282
Resultat efter finansiella poster	298	1	199	138	417
Årets resultat	298	1	199	138	417
Resultat exklusive avskrivningar	775	329	510	452	722
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	325	-121	80	52	322
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	139	139	133	124	124
Balansomslutning	19 946	20 513	12 198	12 180	12 251
Soliditet %	14	12	20	19	17
Likviditet %	298	194	360	312	276
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	658	652	639	639	639
Driftkostnader, kr/m ²	371	502	433	462	319
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	356	407	362	312	319
Ränta, kr/m ²	78	60	49	41	93
Underhållsfond, kr/m ²	539	414	370	308	334
Lån, kr/m ²	5 193	5 314	2 919	2 982	3 054



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.

an

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Reservfond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	199 640	22 730	1 337 892	912 107	801
Disposition enl. årsstämmobeslut				801	-801
Reservering underhållsfond			450 000	-450 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-47 195	47 195	
Årets resultat					298 430
Vid årets slut	199 640	22 730	1 740 697	510 103	298 430

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	912 908
Årets resultat	298 430
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-450 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	47 195
Summa	808 533

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	808 533
--	----------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 353 307	2 315 587
Övriga rörelseintäkter	Not 3	217 939	174 377
Summa rörelseintäkter		2 571 246	2 489 964
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 197 559	-1 620 385
Övriga externa kostnader	Not 5	-165 952	-138 482
Personalkostnader	Not 6	-183 305	-132 611
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-476 320	-328 167
Summa rörelsekostnader		-2 023 135	-2 219 646
Rörelseresultat		548 111	270 319
Finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseförening		0	53 856
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	790	905
Räntekostnader och liknande resultatposter		-250 471	-324 279
Summa finansiella poster		-249 681	-269 518
Resultat efter finansiella poster		298 430	801
Årets resultat		298 430	801

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	16 991 208	17 467 528
Summa materiella anläggningstillgångar		16 991 208	17 467 528
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		561 000	561 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		561 000	561 000
Summa anläggningstillgångar		17 552 208	18 028 528
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		17 539	539
Skattefordringar		202 206	205 118
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	58 633	61 567
Summa kortfristiga fordringar		278 378	267 224
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	2 115 558	2 217 569
Summa kassa och bank		2 115 558	2 217 569
Summa omsättningstillgångar		2 393 936	2 484 793
Summa tillgångar		19 946 144	20 513 321

Balansräkning

Belopp i kr	2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	199 640	199 640
Reservfond	22 730	22 730
Fond för yttre underhåll	1 740 697	1 337 892
Summa bundet eget kapital	1 963 066	1 560 262
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	510 103	912 107
Årets resultat	298 430	801
Summa fritt eget kapital	808 533	912 908
Summa eget kapital	2 771 600	2 473 170
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	16 372 424
Summa långfristiga skulder		16 372 424
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	390 000
Leverantörsskulder		45 418
Övriga skulder	Not 13	8 707
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	357 995
Summa kortfristiga skulder		802 120
Summa eget kapital och skulder	19 946 144	20 513 321

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. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Stambyte	Linjär	50
Säkerhetsdörrar	Linjär	50
Balkonginglasning	Linjär	50
Miljöhus	Linjär	25
Fönsterbyte	Linjär	30
Övernattningsrum	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

an

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Årsavgifter, bostäder	2 124 852	2 104 240
Hyror, p-platser	21 509	22 900
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-200	-100
Vattenavgifter	77 850	80 590
Elavgifter	129 296	107 957
Summa nettoomsättning	2 353 307	2 315 587

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Kabel-tv-avgifter	-500	0
Balkonginglasning	200 124	33 354
Övriga ersättningar	14 625	17 188
Fakturerade kostnader	360	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-2
Övriga rörelseintäkter	3 334	3 190
Försäkringsersättningar	0	120 467
Summa övriga rörelseintäkter	217 939	174 377

Not 4 Driftkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Underhåll	-47 195	-305 905
Reparationer	-73 306	-206 665
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-80 024	-77 112
Försäkringspremier	-33 986	-31 316
Kabel- och digital-TV	-58 930	-46 164
Återbäring från Riksbyggen	0	4 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-9 771	-5 055
Serviceavtal	-7 970	-7 625
Snö- och halkbekämpning	-44	-5 444
Statuskontroll	-6 719	-53 164
Förbrukningsinventarier	-15 382	-16 928
Fordons- och maskinkostnader	-425	-1 558
Vatten	-52 930	-56 045
Fastighetsel	-159 905	-178 087
Uppvärmning	-259 418	-260 582
Sophantering och återvinning	-60 360	-49 970
Förvaltningsarvode drift	-331 194	-323 665
Summa driftkostnader	-1 197 559	-1 620 385

an

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Förvaltningsarvode administration	-61 435	-65 647
Hyra inventarier & verktyg	0	-1 789
IT-kostnader	0	-9 024
Arvode, yrkesrevisorer	-11 000	-10 250
Övriga förvaltningskostnader	-700	-21 041
Kreditupplysningar	-1 350	-675
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 673	-15 377
Kontorsmateriel	-8 646	-8 890
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-306	0
Medlems- och föreningsavgifter	-6 720	-3 640
Konsultarvoden	-46 439	0
Bankkostnader	-3 460	-2 150
Övriga externa kostnader	-9 223	0
Summa övriga externa kostnader	-165 952	-138 482

Not 6 Personalkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Styrelsearvoden	-12 669	-6 479
Sammanträdesarvoden	-73 923	-47 568
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-71 974	-49 002
Övriga kostnadsersättningar	-4 000	-2 000
Övriga personalkostnader	0	-6 250
Sociala kostnader	-20 739	-21 312
Summa personalkostnader	-183 305	-132 611

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Avskrivning Byggnader	-370 468	-222 315
Avskrivningar tillkommande utgifter	-105 852	-105 852
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-476 320	-328 167

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	787	885
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	3	20
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	790	905

an

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Byggnader	18 523 377	18 523 377
Mark	29 001	29 001
Standardförbättringar	3 420 108	3 420 108
Anslutningsavgifter	145 376	145 376
Markinventarier	19 692	19 692
	22 137 554	22 137 554
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	22 137 554	22 137 554
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 297 759	-3 075 444
Anslutningsavgifter	-145 376	-145 376
Standardförbättringar	-1 207 199	-1 101 347
Markinventarier	-19 692	-19 692
	-4 670 026	-4 341 859
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-370 468	-222 315
Årets avskrivning standardförbättringar	-105 852	-105 852
	-476 320	-328 167
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 146 346	-4 670 026
Restvärde enligt plan vid årets slut	16 991 208	17 467 528
Varav		
Byggnader	14 855 150	15 225 618
Mark	29 001	29 001
Standardförbättringar	2 107 057	2 212 909
Taxeringsvärden		
Bostäder	28 600 000	28 600 000
Totalt taxeringsvärde	28 600 000	28 600 000
<i>varav byggnader</i>	<i>21 400 000</i>	<i>21 400 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>7 200 000</i>	<i>7 200 000</i>

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	508	590
Förutbetalda försäkringspremier	11 178	10 906
Förutbetalt förvaltningsarvode	32 885	32 385
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 730	11 766
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	970
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 332	4 951
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	58 633	61 567

Not 11 Kassa och bank

	2020-08-31	2019-08-31
Handkassa	10 643	6 221
Bankmedel	253 934	253 065
Transaktionskonto	1 850 980	1 958 283
Summa kassa och bank	2 115 558	2 217 569

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Inteckningslån	16 762 424	17 152 424
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-390 000	-390 000
Långfristig skuld vid årets slut	16 372 424	16 762 424

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	1,99%	2020-03-28	2 787 500,00	-2 750 000,00	37 500,00	0,00
NORDEA	1,00%	2020-04-03	2 487 500,00	-2 450 000,00	37 500,00	0,00
SPARBANKEN	1,99%	2021-05-30	2 744 924,00	0,00	80 000,00	2 664 924,00
SPARBANKEN	1,90%	2022-03-30	3 660 000,00	0,00	100 000,00	3 560 000,00
NORDEA	1,25%	2023-03-15	2 487 500,00	0,00	50 000,00	2 437 500,00
NORDEA	1,33%	2024-04-17	2 985 000,00	0,00	60 000,00	2 925 000,00
NORDEA	1,00%	2025-03-19	0,00	2 450 000,00	12 500,00	2 437 500,00
NORDEA	1,10%	2025-03-19	0,00	2 750 000,00	12 500,00	2 737 500,00
Summa			17 152 424,00	0,00	390 000,00	16 762 424,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 390 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 390 tkr årligen

Not 13 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Skuld för moms	8 607	0
Clearing	100	4 386
Summa övriga skulder	8 707	4 386

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna sociala avgifter	11 000	6 600
Upplupna räntekostnader	27 299	28 391
Upplupna elkostnader	9 900	11 000
Upplupna vattenavgifter	4 900	4 500
Upplupna värmekostnader	8 200	8 133
Upplupna kostnader för renhållning	9 400	4 300
Upplupna styrelsearvoden	78 134	22 098
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	59 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	56 875
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	209 162	194 280
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	357 995	395 177

Not Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckningar	17 512 550	17 512 550

m

Styrelsens underskrifter

Karlshamn 2020-10-20

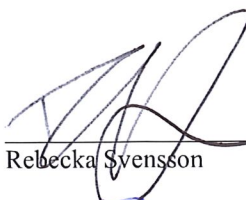
Karlshamn 2020-10-20



Peter Larsson



Pär Sonesson



Rebecka Svensson



Tomas Lind



Ann-Margret Mauritsson (ersättare)

Vår revisionsberättelse har lämnats 30/10 2020.
Ernst & Young AB



Anders Håkansson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Karlshamnshus nr 6, org.nr 736200-1856

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Karlshamnshus nr 6 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 och kassaflöde 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. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorns ansvar

Våra 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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, förfälskning, 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Karlshamnshus nr 6 för år 2019-09-01-2020-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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 tryggsamt sätt.

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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella 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 30/10 2020
Ernst & Young AB



Anders Håkansson
Auktoriserad revisor

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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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.

Arsavgift

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 planliga 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.

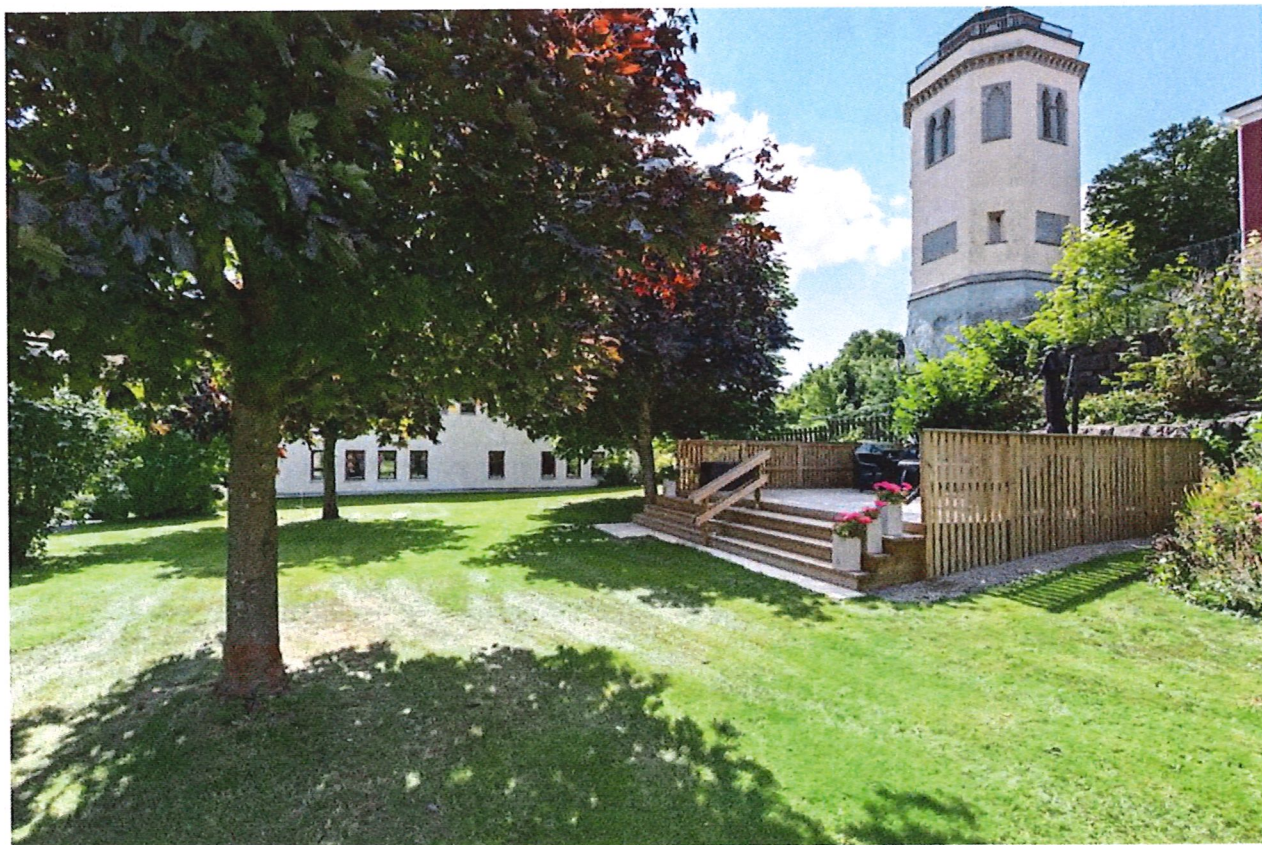
En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RBF Karlshamnshus 6

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Karlshamnshus 6 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

 **Riksbyggen**
Rum för hela livet