
Årsredovisning

2019-09-01 – 2020-08-31

RBF Karlshamnshus 7
Org nr: 736200-1799



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, arvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret 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	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Karlshamnshus 7 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.

Bostadsrättsföreningen registerades 1959-03-18.
Nuvarande stadgar registrerades 2016-03-16.

Föreningen har sitt säte i Karlshamns kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år, men även detta året har det varit stora underhållskostnader.

Under året har det installerats IMD. Mätning på egen hushållsel.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 431% till 211%.

I resultatet ingår avskrivningar med 385 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 206 tkr.
Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Plommonet 4 i Karlshamns Kommun.
På fastigheterna finns 3 byggnader med 74 lägenheter uppförda 1960-61.
Fastigheternas adress är Surbrunnsvägen 3-11 och Långakärrvägen 4-8.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Proinova Mäklarbyrå
Bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	13
2 rum och kök	40
3 rum och kök	18
4 rum och kök	3

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	36

Total tomtarea	7 509 m ²
Total bostadsarea	4 242 m ²
Årets taxeringsvärde	38 400 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	38 400 000 kr

Riksbyggen i Karlskrona har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Småland/Blekinge län. 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.

Föreningen har följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk och fastighetsförvaltning	Riksbyggen
Kabel-TV	Telenor
Bredband	Svenska Stadsnät
Porttelefoni	Telia
El, värme och vatten	Karlshamns Energi
Källsortering	Jonssonbolagen AB

Medlemsvinst

RBF Karlshamnshus 7 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.

Pga rådande Corona-pandemi har Riksbyggen tagit beslut om att dra in den planerade utdelning och återbäring.

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 18 tkr och planerat underhåll för 1 969 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte ner till källaren	2007
Balkonger	2008-2009
Dörrar	2010
Fönster ut mot vägen	2011
Porttelefon	2013
Tak	2014
Ventilationskanaler	2014
Stuprör	2014
Gårdsbelysning	2017
Stambyte, källargången och marklägenheter	2018
Fönsterbyte	2018
Tvättutrustning	2018

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Vattenrörbyte, halva huset och byte av alla handdukstorkar	1 933 662
Garantibesiktning tak, låsbyte	35 150

Planerat underhåll

	År
Solceller	2020

a

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Reino Duell	Ordförande	2021
Inga-Lena Karlén	Sekreterare	2021
Kerstin Ung	Vice ordförande	2020
Carina Gustafsson	Ledamot	2021
Helen Petersson	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Elisabeth Van Riessen	Suppleant	2020
Jan-Erik Nilsson	Suppleant	2020
Hans Janhall	Suppleant	2020
Christer Petersson	Suppleant	2021
Gabriella Kebreyal	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor
Elin Petersson	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter
Marita Karlsson

Valberedning
Michael Knutson
Anna Lundström

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 89 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 89 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-01-01 då den höjdes med 2,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

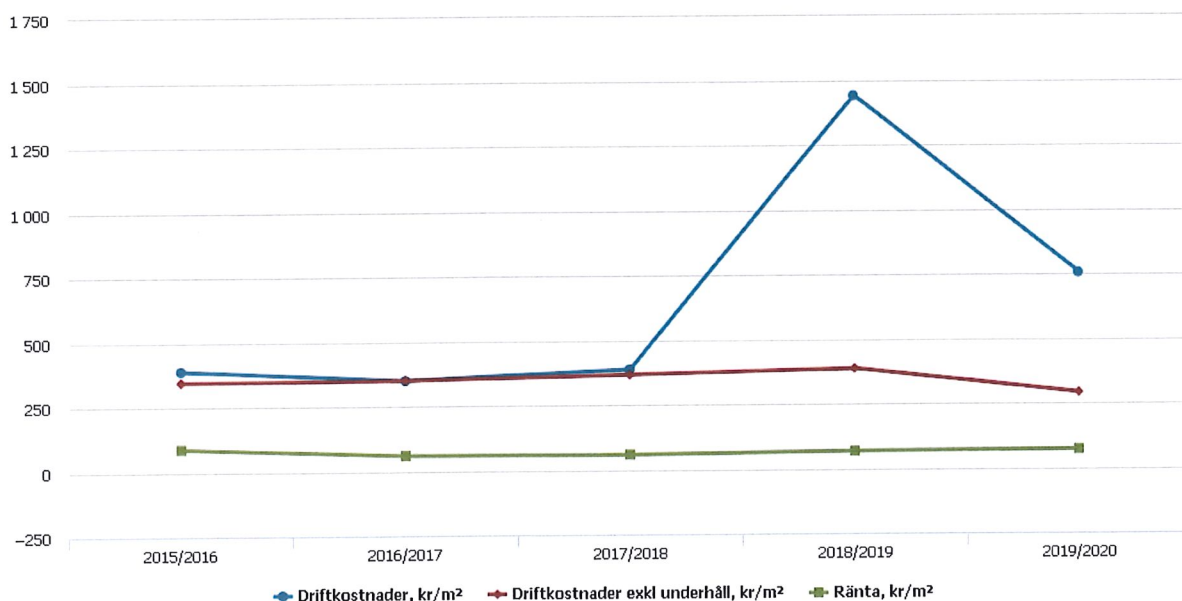
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 624 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

RL

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	2 667	2 645	2 517	2 440	2 407
Resultat efter finansiella poster	-1 591	-4 131	304	424	225
Årets resultat	-1 591	-4 131	304	424	225
Resultat exklusive avskrivningar	-1 206	-3 727	727	858	658
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-3 206	-6 427	227	708	508
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	471	636	118	35	35
Balansomslutning	18 885	20 905	19 109	19 274	19 337
Soliditet %	-12	-3	18	16	14
Likviditet %	211	880	250	256	231
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	624	618	588	570	563
Driftkostnader, kr/m ²	756	1 442	388	349	388
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	292	387	367	349	344
Ränta, kr/m ²	72	68	58	59	86
Lån, kr/m ²	4 874	4 987	3 589	3 682	3 776
Skuldkvot %	7,12	7,38	5,56	5,78	5,80



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.

th

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	254 465	69 148	3 096 069	-4 131 332
Disposition enl. årsstämmobeslut			-4 131 332	4 131 332
Reservering underhållsfond		2 000 000	-2 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 968 012	1 968 012	
Årets resultat				-1 590 780
Vid årets slut	254 465	101 136	-1 067 251	-1 590 780

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 035 263
Årets resultat	-1 590 780
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 968 012
Summa	-2 658 030

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 2 658 030
--	--------------------

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

AL

Resultaträkning

Belopp i kr	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelseintäkter m.m.		
Nettoomsättning	2 666 520	2 644 988
Övriga rörelseintäkter	237 474	223 055
Summa rörelseintäkter	2 903 994	2 868 043
Rörelsekostnader		
Driftkostnader Not 2	-3 205 441	-6 117 374
Övriga externa kostnader Not 3	-472 871	-216 699
Personalkostnader Not 4	-125 678	-145 303
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-385 026	-404 556
Summa rörelsekostnader	-4 189 016	-6 883 932
Rörelseresultat	-1 285 022	-4 015 889
Finansiella poster		
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	167 424
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 767	5 770
Räntekostnader och liknande resultatposter	-307 525	-288 637
Summa finansiella poster	-305 758	-115 443
Resultat efter finansiella poster	-1 590 780	-4 131 332
Årets resultat	-1 590 780	-4 131 332

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 5	14 354 720	14 722 629
Inventarier, verktyg och installationer	Not 6	703 046	390 813
Summa materiella anläggningstillgångar		15 057 766	15 113 442
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		1 744 000	1 744 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 744 000	1 744 000
Summa anläggningstillgångar		16 801 766	16 857 442
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	3 255
Övriga fordringar		25 360	29 208
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 7	59 942	58 141
Summa kortfristiga fordringar		85 302	90 604
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 997 864	3 956 828
Summa kassa och bank		1 997 864	3 956 828
Summa omsättningstillgångar		2 083 166	4 047 432
Summa tillgångar		18 884 932	20 904 874

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		254 465	254 465
Fond för yttre underhåll		101 136	69 148
Summa bundet eget kapital		355 601	323 613
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 067 251	3 096 069
Årets resultat		-1 590 780	-4 131 332
Summa fritt eget kapital		-2 658 030	-1 035 263
Summa eget kapital		-2 302 429	-711 650
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 8	20 198 549	20 677 533
Summa långfristiga skulder		20 198 549	20 677 533
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 8	478 984	478 984
Leverantörsskulder		21 078	16 120
Övriga skulder		140 597	98 722
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 9	348 153	345 164
Summa kortfristiga skulder		988 812	938 990
Summa eget kapital och skulder		18 884 932	20 904 874

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
Balkonger	Linjär	50
Stambyte	Linjär	50
Säkerhetsdörrar	Linjär	50
Fönster	Linjär	50
Tak	Linjär	50
IMD	Linjär	25

Mark är inte föremål för avskrivningar.

ak

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

Not 2 Driftkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Underhåll	-1 968 812	-4 477 056
Reparationer	-17 658	-128 821
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-105 746	-101 898
Försäkringspremier	-43 713	-40 559
Kabel- och digital-TV	-93 329	-91 160
Återbäring från Riksbyggen	0	5 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 094	0
Obligatoriska besiktningar	-18 750	0
Snö- och halkbekämpning	-375	-10 904
Förbrukningsinventarier	-8 345	-8 472
Vatten	-114 711	-153 995
Fastighetsel	-303 224	-259 724
Uppvärmning	-451 241	-448 670
Sophantering och återvinning	-77 592	-76 185
Förvaltningsarvode drift	-850	-325 030
Summa driftkostnader	-3 205 441	-6 117 374

Not 3 Övriga externa kostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Förvaltningsarvode	-416 846	-84 521
Arvode, yrkesrevisor	-11 000	-10 875
Övriga förvaltningskostnader	-700	-600
Inkassokostnad	-2 475	-3 213
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 476	-4 419
Möteskostnad	-4 752	-9 024
Kontorsmateriel	-6 424	-5 048
Telefon och porto	-8 579	-7 516
Medlems- och föreningsavgifter	-4 070	-4 810
Bankkostnader	-1 550	-86 675
Summa övriga externa kostnader	-472 871	-216 699

Not 4 Personalkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Styrelsearvoden	-39 500	-41 000
Sammanträdesarvoden	-30 000	-39 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-43 000	-42 250
Övriga personalkostnader	0	-900
Sociala kostnader	-13 178	-21 953
Summa personalkostnader	-125 678	-145 303

Not 5 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Byggnader	2 927 300	2 515 600
Standardförbättringar	18 608 779	18 608 779
Mark	159 460	159 460
	21 695 539	21 283 839
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	411 700
	0	411 700
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	21 695 539	21 695 539
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 516 458	-2 515 600
Standardförbättringar	-4 457 252	-4 101 292
	6 973 710	6 616 892
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-11 150	-858
Årets avskrivning standardförbättringar	-355 960	-355 958
	367 110	356 816
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	7 340 820	6 973 708
Restvärde enligt plan vid årets slut	14 354 719	14 721 829
Varav		
Byggnader	399 692	410 842
Mark	159 460	159 460
Standardförbättringar	13 795 567	14 151 527
Taxeringsvärden		
Bostäder	38 400 000	38 400 000
Totalt taxeringsvärde	38 400 000	38 400 000
<i>varav byggnader</i>	<i>29 000 000</i>	<i>29 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>9 400 000</i>	<i>9 400 000</i>

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	479 212	479 212
Installationer	687 668	300 168
	1 166 880	779 380
Årets anskaffningar		
Installationer	330 150	387 500
	330 150	387 500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 497 030	1 166 880
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-475 092	-428 161
Installationer	-300 975	300 168
	776 067	728 329
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-4 120	-46 931
Installationer	-13 796	-807
	17 916	47 738
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	793 983	773 067
Restvärde enligt plan vid årets slut	703 047	390 813
Varav		
Inventarier och verktyg	0	4 120
Installationer	703 047	386 693

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	1 023	1 867
Förutbetalda försäkringspremier	14 690	14 332
Förutbetalt förvaltningsarvode	36 410	34 247
Förutbetald kabel-tv-avgift	7 819	7 695
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	59 942	58 141

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Inteckningslån	20 677 533	21 156 517
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-478 984	-478 984
Långfristig skuld vid årets slut	20 198 549	20 677 533

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,29%	2024-12-01	2 531 250,00	0,00	157 500,00	2 373 750,00
STADSHYPOTEK	1,55%	2022-06-30	1 949 939,00	0,00	45 348,00	1 904 591,00
STADSHYPOTEK	1,39%	2021-12-30	3 334 146,00	0,00	34 912,00	3 299 234,00
STADSHYPOTEK	1,45%	2022-01-30	719 850,00	0,00	80 000,00	639 850,00
STADSHYPOTEK	1,45%	2022-01-30	1 069 200,00	0,00	0,00	1 069 200,00
STADSHYPOTEK	1,53%	2022-12-30	2 596 750,00	0,00	61 100,00	2 535 650,00
STADSHYPOTEK	1,66%	2023-09-30	2 470 000,00	0,00	40 000,00	2 430 000,00
STADSHYPOTEK	1,65%	2023-12-01	2 000 000,00	0,00	0,00	2 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,29%	2025-07-30	2 585 382,00	0,00	60 124,00	2 525 258,00
STADSHYPOTEK	1,20%	2027-09-01	1 900 000,00	0,00	0,00	1 900 000,00
Summa			21 156 517,00	0,00	478 984,00	20 677 533,00

*Senast kända räntesatser

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna räntekostnader	30 437	31 732
Upplupna elkostnader	42 525	37 305
Upplupna vattenavgifter	25 948	27 482
Upplupna värmekostnader	15 457	15 652
Upplupna kostnader för renhållning	1 740	3 210
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	232 046	229 783
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	348 153	345 164

Not Ställda säkerheter	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckningar	21 200 000	17 000 000

al

Styrelsens underskrifter

Karlshamn 20-10-29

Ort och datum

Reino Duell

Reino Duell

Inga-Lena Karlénberg

Inga-Lena Karlénberg

Kerstin Ung

Kerstin Ung

Carina Gustafsson

Carina Gustafsson

Helen Petersson

Helen Petersson

Ernst & Young AB

16/11 2020

Anders Håkansson

Anders Håkansson
Auktoriserad revisor

Elin Petersson

Elin Petersson
Förtroendevald revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Karlshamnshus nr 7, org.nr 736200-1799

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Karlshamnshus nr 7 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 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 revisionssed 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 uppger, 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

Vi 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Karlshamnshus nr 7 för år 2019-09-01 - 2020-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god 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 trygghande 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 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 16/11 20

Ernst & Young AB


Anders Håkansson
Auktoriserad revisor


Elin Petersson
Förtroendevald 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 förutbetalad 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 förutbetalad 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.

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.

RBF Karlshamnshus 7

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Karlshamnshus 7 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

