



Riksbyggens Brf Karlskronahus nr 4
Org nr 735000-2841
Årsredovisning
1/9 2013 – 31/8 2014

Att bo i bostadsrätt

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 på 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. bostadsrättsstillägg, om inte detta teck-

nats kollektivt av föreningen. Bostadsrättsstillägget 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 styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkörelseföretag 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, fastighetservice 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.

KALLELSE

Medlemmarna i Riksbyggens Bostadsrättsförening

Karlskronahus nr 4 kallas härmed till årsmöte

måndagen den 9 februari 2015, kl 18:00.

Lokal: Samlingslokalen, Byggmästaregatan 3

Dagordning enligt stadgarna § 22

Jämte tillägg av:

t) Ett första beslut angående antagande av nya stadgar

Medtag denna årsredovisning till årsmötet!

VÄLKOMNA

DAGORDNING
VID
ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens 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 fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, 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 aukt. revisor, föreningsrevisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjuta frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärende
- t) Ett första beslut angående antagande av nya stadgar
- u) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF KARLSKRONAHUS NR 4 får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2013-09-01 - 2014-08-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Bengt-Göran Lexhagen	Ordförande	Stämman	2016
Carina Alm	Vice ordförande	Stämman	2015
Maud Lexhagen	Sekreterare	Stämman	2016
Tommy Svensson	Ledamot	Stämman	2015
Stefan Mårtensson	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Kenth Andersén		Stämman	2015
Liselotte Olausson		Stämman	2016
Michael Johansson		Stämman	2016
Per Åkesson		Stämman	2015
Ann-Charlott Johansson		Riksbyggen	

I tur att avgå är ledamöterna Carina Alm och Tommy Svensson samt suppleanterna Kenth Andersén och Per Åkesson.

Ordinarie revisorer

Kaj Petersson		Stämman	2015
Annika Annemark		Stämman	2015
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor		

Revisorssuppleanter

Kerstin Nilsson		Stämman	2015
Paul Johannesson		Stämman	2015

Valberedning

Ann-Kristin Petersson	Valberedning	Stämman	2015
Gullevi Fagerström	Valberedning	Stämman	2015
Mats Nelson	Valberedning	Stämman	2015
Sven-Olof Gummesson	Valberedning	Stämman	2015

Trivselkommitté

Yvonne Hallstedt		Stämman	2015
Carina Alm		Stämman	2015
Jeanett Petersson		Stämman	2015
Monika Gummesson		Stämman	2015

Ansvarig övernattningslägenheten

Yvonne Hallstedt

Stämman

2015

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Aspen 1 i Karlskrona kommun med därpå uppförda 5 st byggnader med 166 lägenheter och 19 lokaler. Dessutom uthyres 22 garage, 18 parkeringsplatser med skärmtak samt 84 öppna bilplatser. Byggnaderna är uppförda 1956. Fastighetens adress är Byggmästaregatan 1,3,6,2 A-G och 4 A-C.

Lägenhetsfördelning:

1 rkv	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
8	23	61	68	6

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
19	22	102

Total bostadsarea:	9 846 m ²
Total lokalarea:	845 m ²
Total garagearea:	358 m ²

Årets taxeringsvärde	81 715 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	81 715 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Karlskrona har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Fr o m 2014 övergår teknisk förvaltning och fastighetsskötsel enligt avtal till Jotac Förvaltning AB.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Blekinge. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 466 254 kr och planerat underhåll för 2 382 949 kr. Kostnaderna för planerat underhåll specificeras i not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Avsättning för verksamhetsåret har skett med c:a 118 kr/kvm, vilket motsvarar 1 300 000 kr till den yttre underhållsfonden.

Föreningen har utfört eller planerar att utföra nedanstående underhåll.

Utfört underhåll	År
Stambyte/badruomsrenovering	2004
Säkerhetsdörrar	2007
Byte balkongpartier/fönster, Byggm.g. 2 A-C	2010-2011
Del av balkbyte -fasadrenovering, Byggm.g 2-4	2013-2014

Planerat underhåll	Kommentar
Balkbyte- fasadrenovering	Byggmästaregatan 2-4
Ventilation- renovering fläktar	
Byte garagedörrar	

Styrelsen beräknar att kostnaderna för ovan underhållsåtgärder i sin helhet finansieras från egna medel.

Miljö

Riksbyggens enkla miljöidéer har presenterats för bostadsrättsföreningen.

Uppvärmningsstatistik

	2014	2013	2012	2011	2010
Uppvärmningskostnad, kr	1 467 234	1 580 269	1 534 226	1 600 821	1 564 871
Uppvärmningskostnad, kr/kvm ly	142	153	149	156	152

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

I resultatet ingår avskrivningar med 1 077 993 kr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 583 776 kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3) som träder i kraft. Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll med stor sannolikhet kommer att förändras. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning samt jämfört med budgeten som är framtagen för 2014.

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 har under året hållit ordinarie årsstämma den 3 februari 2014 (samt en extra stämma den 9 april 2014). Styrelsen har hållit 10 st protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar 185 st per 2014-08-31

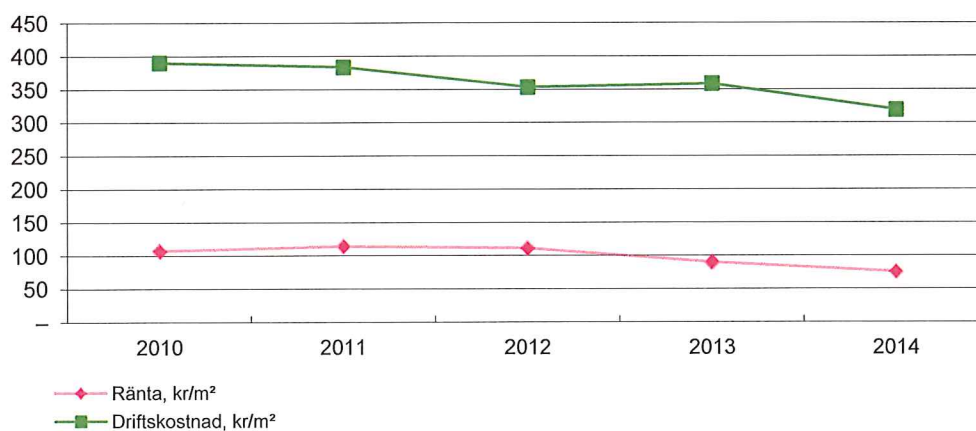
Ekonomi

Årets resultat efter fondförändringen är bättre än föregående år främst p.g.a. lägre driftkostnader och minskade räntekostnader.

Föreningens likviditet har under året förbättrats.

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt föreningens stadgar (Riksbyggens normalstadgar), är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

Kostnadsutveckling, räntor/driftkostnader



Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	7 964	8 222	7 691	7 691	7 557
Årets resultat	- 494	1 296	785	- 984	361
Balansomslutning	33 781	34 017	33 330	35 237	36 884
Soliditet	15%	16%	13%	10%	12%
Likviditet	303%	405%	307%	335%	351%
Avgifts- och hyresbortfall	0,35%	0,08%	0,95%	1,02%	0,96%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	755	734	734	734	720
Driftskostnad, kr/m ²	319	358	353	384	390
Ränta, kr/m ²	75	89	111	114	107
Underhållsfond, kr/m ²	340	413	336	296	378
Lån, kr/m ²	2 488	2 547	2 600	2 842	2 898

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och Lånkr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 oktober 2013 då avgifterna höjdes med 3 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna 2014 uppgår i genomsnitt till 755 kr/m²/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 15 st överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 19 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning t o m 2013
Riksbyggen	Energi & Drift t o m 2013
Riksbyggen	Fastighetsskötsel t o m 2013
Riksbyggen	Lokalvård
Jotac Förvaltning AB	Teknisk förvaltning fr o m 2014
Jotac Förvaltning AB	Fastighetsskötsel fr o m 2014
Kone Hissar AB	Hissar
Com Hem AB	Kabeltv
Affärsverken	El
Affärsverken	Fjärrvärme

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat
Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	503 736
Årets resultat före fondförändring	-494 216
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 382 949
Summa överskott	<u>1 092 469</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	400 000
Att balansera i ny räkning	692 469

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-09-01 2014-08-31	2012-09-01 2013-08-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	7 951 060	7 706 586
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 28 189	- 6 218
Övriga förvaltningsintäkter	3	41 004	521 756
		<u>7 963 875</u>	<u>8 222 124</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer		- 466 254	- 246 688
Brandskada		-	- 470 366
Planerat underhåll	4	-2 382 949	- 72 312
Fastighetsavgift/skatt		- 233 172	- 232 010
Driftkostnader	5	-3 409 794	-3 828 727
Övriga kostnader	6	- 75 422	- 69 087
Personalkostnader	7	- 163 013	- 122 620
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-1 077 993	-1 069 504
		<u>-7 808 597</u>	<u>-6 111 314</u>
Rörelseresultat		155 278	2 110 810
Resultat från finansiella poster			
Utdelning andelar i Riksbyggen		48 760	43 460
Ränteintäkter och liknande poster	9	102 203	97 052
Räntekostnader och liknande poster		- 800 457	- 955 521
		<u>- 649 494</u>	<u>- 815 009</u>
Resultat efter finansiella poster		- 494 216	1 295 801
Årets resultat		- 494 216	1 295 801
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-1 300 000	- 900 000
Ianspråktagande av underhållsfond		2 382 949	72 312
Resultat efter fondförändring		588 733	468 113

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-08-31	2013-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	24 973 230	26 043 480
Inventarier, verktyg och installationer	11	18 564	26 307
		<u>24 991 794</u>	<u>26 069 787</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i Riksbyggen		530 000	530 000
Summa anläggningstillgångar		25 521 794	26 599 787
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		7 992	3 860
Skattefordringar	12	57 107	4 061
Övriga fordringar	13	13 682	42 068
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	87 108	138 875
		<u>165 889</u>	<u>188 864</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen		5 800 000	6 000 000
Kassa och bank			
Handkassa		8 716	13 545
Avräkning med Swedbank		2 284 545	1 215 094
		<u>2 293 261</u>	<u>1 228 639</u>
Summa omsättningstillgångar		8 259 150	7 417 503
SUMMA TILLGÅNGAR		33 780 944	34 017 290

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-08-31	2013-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Insatser		326 707	326 707
Underhållsfond		3 635 444	4 418 393
		<u>3 962 151</u>	<u>4 745 100</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		503 736	335 623
Årets resultat		- 494 216	1 295 801
Avsättning till underhållsfond		-1 300 000	- 900 000
Ianspråktagande av underhållsfond		2 382 949	72 312
		<u>1 092 469</u>	<u>803 736</u>
Summa eget kapital		5 054 620	5 548 836
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	16	26 003 707	26 637 095
Kortfristiga skulder			
Förskottsavgifter och hyror		612 062	602 721
Fastighetslån, kortfristiga	16	600 140	589 000
Leverantörsskulder		1 007 103	143 318
Medlemmarnas reparationsfonder		210 627	223 321
Övriga kortfristiga skulder	17	59 408	60 353
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	233 277	212 646
		<u>2 722 617</u>	<u>1 831 359</u>
Summa skulder		28 726 324	28 468 454
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 780 944	34 017 290
Ställda säkerheter		36 727 000	36 727 000
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån			
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 1 225 345 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 112 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2014
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m. m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Procent
Byggnader	Linjär	50	2%
Energiåtgärder, fönsterbyte	Linjär	33	c:a 3 %
Ombyggnad sophantering	Linjär	25	4%
Fönsterrenovering	Allt avskrivet		
Takomläggning m.m.	Linjär	50	2%
Ventilation	Linjär	33	c:a 3 %
Fjärrvärmeinstallation	Linjär	25	4%
Stambyte/badrensrenov.	Linjär	50	2%
Sophus (på annans mark)	Linjär	25	4%
Vitvaror	Linjär	15	c:a 7 %
Bastu	Linjär	25	4%
Säkerhetsdörrar	Linjär	50	2%
Inventarier och markinventarie	Linjär	5	20%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-08-31 2013-08-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	7 433 608	7 234 653
Hyor, lokaler	300 215	290 776
Hyor, garage	98 249	86 149
Hyor, p-platser	118 988	95 008
	<u>7 951 060</u>	<u>7 706 586</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 27 312	-
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 411	-
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 466	- 1 218
Hyresreducering lokal	-	- 5 000
	<u>- 28 189</u>	<u>- 6 218</u>

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Hyor övernattningslägenhet	13 734	18 050
Ersättning självrisk brandskadan	-	32 000
Inkassointäkter	2 270	1 340
Försäkringsersättningar	-	470 366
Övriga intäkter	25 000	-
	<u>41 004</u>	<u>521 756</u>

Not 4 Planerat underhåll

Byte torkaggregat	–	30 250
Filmning m.m avloppsstammar	63 396	–
Panelbyte	–	42 062
Takarbeten	28 750	–
Fasadarbeten	2 253 900	–
Montering av balkar under hus Byggmästareg. 3	20 653	–
Gjutning av trappa	16 250	–
	<u>2 382 949</u>	<u>72 312</u>

Not 5 Driftkostnader

Försäkringspremier	68 915	64 697
Förvaltningsarvode	393 909	500 271
Kabel-TV	106 340	106 084
IT-kostnader	5 373	9 986
Juridiska kostnader	2 688	1 900
Arvode, yrkesrevisorer	11 125	10 938
Möteskostnader	12 132	10 834
Övriga förvaltningskostnader	441	385
Fastighetsskötsel inkl. jour och felan	269 067	473 089
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 16 400	- 18 200
Städning gemensamma utrymmen	135 749	97 340
Obligatoriska besiktningar	3 383	3 986
Snö- och halkbekämpning	46 578	114 875
Förbrukningsmateriel och förbrukningsinventarier	26 973	58 261
Fordons- och maskinkostnader	–	600
Vatten	512 732	462 759
El	247 385	245 747
Uppvärmning	1 467 234	1 580 269
Sophantering och återvinning	116 170	104 906
	<u>3 409 794</u>	<u>3 828 727</u>

Not 6 Övriga kostnader

Fritidsmedel	13 903	12 042
Kreditupplysningar	3 269	3 413
Kontorsmateriel och trycksaker	19 318	10 785
Telefon och porto	3 980	4 022
Medlems- och föreningsavgifter	10 458	10 458
Konsultarvoden	22 244	27 367
Övriga externa kostnader	2 250	1 000
	<u>75 422</u>	<u>69 087</u>

Not 7 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Utbildningskostnader	–	1 500
Styrelsearvode	115 208	83 447
Bilersättning	–	266
Arvode valberedning och trivselkommitté	12 000	7 000
Föreningsvalda revisorer	4 000	4 000
Summa	<u>131 208</u>	<u>96 213</u>
Sociala kostnader	31 805	26 407
	<u>163 013</u>	<u>122 620</u>

2014-08-31 2013-08-31

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader	131 000	131 000
Ombyggnad sophantering	20 000	20 000
Energiåtgärder, fönsterbyte	237 000	237 000
Takomläggning	42 000	42 000
Ventilation	56 000	56 000
Fjärrvärmeinstallation	41 045	41 045
Stambyte/badrensrenovering	465 580	465 580
Sophus (på annans mark)	3 156	3 156
Vitvaror	4 067	4 067
Bastu	5 386	5 386
Säkerhetsdörrar	51 000	51 000
Markinventarier, gungställning	2 475	2 475
Markinventarier, lekustrustning	11 541	3 847
Fällbara stolar, entréer	6 550	6 550
Bord och stolar	1 193	398
	<u>1 077 993</u>	<u>1 069 504</u>

Not 9 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	2 256	1 968
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	98 907	94 742
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	281	24
Övriga skattefria ränteintäkter	759	318
	<u>102 203</u>	<u>97 052</u>

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	6 560 453	6 560 453
Mark	286 300	286 300
Ombyggnad sophantering	502 379	502 379
Energiåtgärder, fönsterbyte	7 073 416	7 073 416
Fönsterrenovering	800 000	800 000
Takomläggning	2 027 460	2 027 460
Ventilation	1 863 813	1 863 813
Fjärrvärmeinstallation	1 026 125	1 026 125
Stambyte/badrensrenovering	23 279 022	23 279 022
Sophus (på annans mark)	78 908	78 908
Vitvaror	61 007	61 007
Bastu	134 652	134 652
Säkerhetsdörrar	2 532 488	2 532 488
Markinventarier, gungställning	12 375	12 375
Markinventarier, lekustrustning	57 706	—
	<u>46 296 104</u>	<u>46 238 398</u>

Årets anskaffningar

Markinventarier, lekustrustning	—	57 706
	<u>—</u>	<u>57 706</u>

Summa anskaffningsvärden

46 296 104 46 296 104

ah

2014-08-31 2013-08-31

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-5 911 621	-5 780 621
Ombyggnad sophantering	- 480 572	- 460 572
Energiåtgärder, fönsterbyte	-6 286 000	-6 049 000
Fönsterrenovering	- 800 000	- 800 000
Takomläggning	- 762 000	- 720 000
Ventilation	- 892 000	- 836 000
Fjärrvärmeinstallation	- 453 669	- 412 624
Stambyte/badrensrenovering	-4 204 640	-3 739 060
Sophus (på annans mark)	- 29 193	- 26 037
Vitvaror	- 35 140	- 31 073
Bastu	- 41 292	- 35 906
Säkerhetsdörrar	- 344 400	- 293 400
Markinventarier, gungställning	- 8 250	- 5 775
Markinventarier, lekutrustning	- 3 847	-
	<hr/>	<hr/>
	-20 252 624	-19 190 068

Årets avskrivning byggnader	- 131 000	- 131 000
Årets avskrivning ombyggnad sophantering	- 20 000	- 20 000
Årets avskrivning energiåtgärder fönsterbyte	- 237 000	- 237 000
Årets avskrivning fönsterrenovering	-	-
Årets avskrivning takomläggning	- 42 000	- 42 000
Årets avskrivning ventilation	- 56 000	- 56 000
Årets avskrivning fjärrvärmeinstallation	- 41 045	- 41 045
Årets avskrivning stambyte/badrensrenovering	- 465 580	- 465 580
Årets avskrivning sophus (på annans mark)	- 3 156	- 3 156
Årets avskrivning vitvaror	- 4 067	- 4 067
Årets avskrivning bastu	- 5 386	- 5 386
Årets avskrivning säkerhetsdörrar	- 51 000	- 51 000
Årets avskrivning markinventarier gungställning	- 2 475	- 2 475
Årets avskrivning markinventarier lekutrustning	- 11 541	- 3 847
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<hr/>	<hr/>
	-21 322 874	-20 252 624

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

	<hr/>	<hr/>
	24 973 230	26 043 480
Byggnader	517 832	648 832
Mark	286 300	286 300
Ombyggnad sophantering	1 807	21 807
Energiåtgärder, fönsterbyte	550 416	787 416
Fönsterrenovering	-	-
Takomläggning	1 223 460	1 265 460
Ventilation	915 813	971 813
Fjärrvärmeinstallation	531 411	572 456
Stambyte/badrensrenovering	18 608 802	19 074 382
Sophus (på annans mark)	46 559	49 715
Vitvaror	21 800	25 867
Bastu	87 974	93 360
Säkerhetsdörrar	2 137 088	2 188 088
Markinventarier, gungställning	1 650	4 125
Markinventarier, lekutrustning	42 318	53 859

	2014-08-31	2013-08-31
Taxeringsvärden	2 014	2 013
bostäder	78 600 000	78 600 000
lokaler	3 115 000	3 115 000
Totalt taxeringsvärde	81 715 000	81 715 000
<i>varav byggnader</i>	62 203 000	62 203 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Fällbara stolar till entréer	32 749	32 749
Bord och stolar	5 964	–
	38 713	32 749
Årets anskaffningar		
Bord och stolar	–	5 964
	–	5 964
Summa anskaffningsvärden	38 713	38 713
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Fällbara stolar till entréer	- 12 008	- 5 458
Bord och stolar	- 398	–
	- 12 406	- 5 458
Årets avskrivningar		
Fällbara stolar till entréer	- 6 550	- 6 550
Bord och stolar	- 1 193	- 398
	- 7 743	- 6 948
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 20 149	- 12 406
Restvärde enligt plan vid årets slut	18 564	26 307
Varav		
Fällbara stolar till entréer	14 191	20 741
Bord och stolar	4 373	5 566

Not 12 Skattefordringar

Fastighetsavgift/skatt	57 107	4 061
	57 107	4 061

Not 13 Övriga fordringar

Redovisn. övernattningslägenheten, bokats i september	–	14 334
Skattekonto	13 682	12 923
Försäkringsfordran	–	14 811
	13 682	42 068

2014-08-31 2013-08-31

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	10 071	9 777
Förutbetalda försäkringspremier	23 342	22 230
Förutbetalt förvaltningsarvode	26 041	39 874
Förutbetald kabel-tv-avgift	8 863	8 853
Förutbetald lokalvård	12 291	8 210
Förutbetald fastighetsskötsel	–	39 709
Förutbetald faktura hisservice sept-dec	6 500	10 222
	<u>87 108</u>	<u>138 875</u>

Not 15 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser och uppl. avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	326 707	4 418 393	- 492 065	1 295 801
Disposition enl årsstämmobeslut		300 000	995 801	-1 295 801
Avsättning till underhållsfond		1 300 000	-1 300 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 382 949	2 382 949	
Årets resultat				- 494 216
Vid årets slut	326 707	3 635 444	1 586 685	- 494 216

Not 16 Fastighetslån

Fastighetslån	26 603 847	27 226 095
Avgår nästa års amortering	- 600 140	- 589 000
Skuld vid årets slut	<u>26 003 707</u>	<u>26 637 095</u>

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 2,97%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	1,79%	Rörligt	3 251 505		74 000	3 177 505
SBAB	1,79%	Rörligt	5 249 000		116 000	5 133 000
SBAB	1,79%	Rörligt	4 851 168		130 000	4 721 168
SBAB	2,76%	2015-01-13	5 415 000		60 000	5 355 000
SBAB	3,06%	2016-09-05	2 300 272		60 000	2 240 272
SBAB	3,09%	2017-10-12		1 619 800	24 000	1 595 800
SBAB	3,42%	2015-08-20	1 272 725		55 000	1 217 725
SWEDBANK HYP	3,88%	2013-12-20	1 624 908		1 624 908	
SWEDBANK HYP	5,17%	2014-09-25	3 236 517		73 140	3 163 377
			<u>27 201 095</u>	<u>1 619 800</u>	<u>2 217 048</u>	<u>26 603 847</u>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 600 140 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 600 140 kr årligen.

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

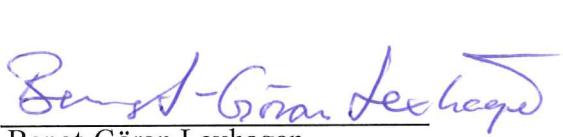
Avräkning lån	59 408	60 353
	<u>59 408</u>	<u>60 353</u>

2014-08-31 2013-08-31

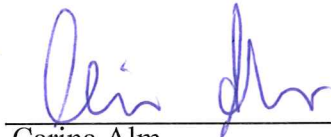
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	60 778	92 087
Upplupna elkostnader	19 351	19 606
Upplupna värmekostnader	83 404	82 059
Upplupna kostnader för renhållning	3 442	10 336
Upplupna kostnader för fastighetsskötsel	12 896	–
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	53 406	8 558
	<u>233 277</u>	<u>212 646</u>

Karlskrona 2014-10-06



Bengt-Göran Lexhagen



Carina Alm



Maud Lexhagen



Tommy Svensson



Stefan Mårtensson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2014-11-27



Anders Håkansson
Ernst & Young AB
Auktoriserad revisor



Kaj Petersson
Föreningsvald revisor



Annika Annemark
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Karlskronahus nr 4, org.nr 735000-2841

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Karlskronahus nr 4 för räkenskapsåret 2013-09-01 - 2014-08-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsred. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsred i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2014 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Karlskronahus nr 4 för räkenskapsåret 2013-09-01 - 2014-08-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Karlskrona den 27/11 2014

Ernst & Young AB



Anders Håkansson
Auktoriserad revisor



Kaj Petersson
Föreningsvald revisor



Annika Annemark
Föreningsvald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

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 resultat-räkningen) 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.

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

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond 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 avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

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.

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.

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

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

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. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

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 litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

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

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift

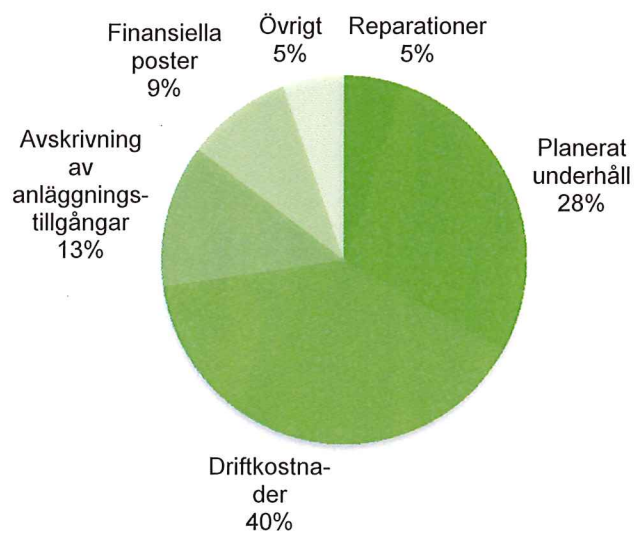
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

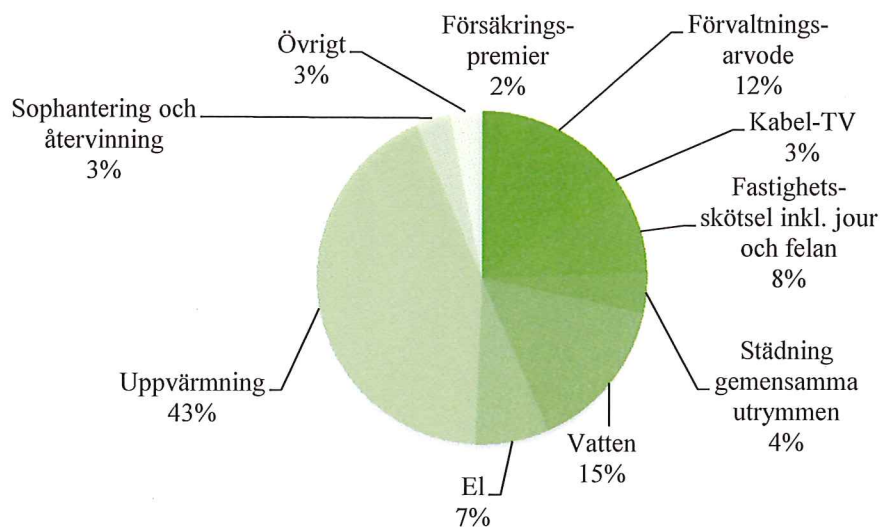
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2014	2013
Reparationer	466 254	246 688
Planerat underhåll	2 382 949	72 312
Fastighetsavgift/skatt	233 172	232 010
Driftkostnader	3 409 794	3 828 727
Ovriga kostnader	75 422	69 087
Personalkostnader	163 013	122 620
Avskrivning av anläggningstillgångar	1 077 993	1 069 504
Finansiella poster	800 457	955 521
Summa kostnader	8 609 054	6 596 469



Driftskostnadsfördelning

	2014	2013
Försäkringspremier	68 915	64 697
Förvaltningsarvode	393 909	500 271
Kabel-TV	106 340	106 084
IT-kostnader	5 373	9 986
Juridiska kostnader	2 688	1 900
Arvode, yrkesrevisorer	11 125	10 938
Möteskostnader	12 132	10 834
Ovriga förvaltningskostnader	441	385
Fastighetsskötsel inkl. jour och felan	269 067	473 089
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 16 400	- 18 200
Städning gemensamma utrymmen	135 749	97 340
Obligatoriska besiktningar	3 383	3 986
Snö- och halkbekämpning	46 578	114 875
Förbrukningsmateriel och förbrukningsinventarie	26 973	58 261
Fordons- och maskinkostnader	0	600
Vatten	512 732	462 759
El	247 385	245 747
Uppvärmning	1 467 234	1 580 269
Sophantering och återvinning	116 170	104 906
Summa driftkostnader	3 409 794	3 828 727



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2014

2013

BOA (kvm):

9846	9846
Kr / kvm	Kr / kvm

Försäkringspremier	7	7
Förvaltningsarvode	40	51
Kabel-TV	11	11
IT-kostnader	1	1
Arvode, yrkesrevisorer	1	1
Möteskostnader	1	1
Fastighetsskötsel inkl. jour och felan	27	48
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-2	-2
Städning gemensamma utrymmen	14	10
Snö- och halkbekämpning	5	12
Förbrukningsmateriel och förbrukningsinventarie	3	6
Vatten	52	47
El	25	25
Uppvärmning	149	160
Sophantering och återvinning	12	11
Summa driftkostnader	346	389



Årsredovisningen är upprättad av Riksbyggen Brf Karlskrona nr 4:s styrelse i samarbete med Riksbyggen.

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med fastighetsekonomi och finansiering, fastighetsdrift, fastighetsskötsel samt fastighetsutveckling.

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

Riksbyggen
Tel. 0771- 860 860
www.riksbyggen.se