



**Riksbyggens Brf Karlskronahus nr 4**  
**Org nr 735000-2841**  
**Årsredovisning**  
**1/9 2014 – 31/8 2015**

# **KALLELSE**

**Medlemmarna i Riksbyggens Bostadsrättsförening**

**Karlskronahus nr 4 kallas härmed till årsmöte**

**måndagen den 8 februari 2016, kl 18:00.**

**Lokal: Samlingslokalen, Byggmästaregatan 3**

**Dagordning enligt stadgarna § 22**

**Jämte tillägg av:**

**t) Ett andra beslut angående antagande av nya stadgar**

**Ett första beslut togs vid ordinarie stämma den 9 februari 2015**

**Beslutet var enhälligt**

**u) Ett första beslut angående namnändring till Rbf Aspen**

**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 andra beslut angående antagande av nya stadgar
- u) Ett första beslut angående namnändring till Rbf Aspen
- v) Stämmans avslutande

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9
Nyckeltal och diagram	Bilaga

# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF KARLSKRONAHUS  
4 får härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2014-09-01 - 2015-08-31

*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 beskattas som ett privatbostadsföretag enligt IL. ( Kallas även äkta bostadsrättsförening)

Föreningen äger fastigheten Aspen 1 i Karlskrona kommun. På fastigheten finns 5 byggnader med 167 lägenheter uppförda. 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	62	68	6

### Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
18	22	102

Total bostadsarea: 9 968 m<sup>2</sup>  
Total lokalarea: 723 m<sup>2</sup>  
Total garagearea: 358 m<sup>2</sup>

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.

Intäkter från lokalhyror utgör ca 3,4% av föreningens totala intäkter.

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

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Blekinge. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

**Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:**

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Lokalvård
Jotac Förvaltning AB	Teknisk förvaltning
Jotac Förvaltning AB	Fastighetskötsel
Kone Hissar AB	Hisservice
Inspecta Sweden AB	Hissbesiktning
Com Hem AB	Kabel-TV
Affärsverken AB	El
Affärsverken AB	Fjärrvärme

Efter den senaste stämman 2015-02-09 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

**Styrelse**

<i>Ordinarie ledamöter</i>	<i>Uppgift</i>	<i>Utsedd av</i>	<i>Vald t.o.m. årsstämmen</i>
Bengt-Göran Lexhagen	Ordförande	Stämman	2016
Carina Alm	Vice ordförande	Stämman	2017
Maud Lexhagen	Sekreterare	Stämman	2016
Tommy Svensson	Ledamot	Stämman	2017
Ingela Fredriksson	Ledamot	Riksbyggen	

**Styrelsesuppleanter**

Angelica Petersson		Stämman	2017
Liselotte Olausson	Vice sekreterare	Stämman	2016
Michael Johansson		Stämman	2016
Per Åkesson		Stämman	2017
Ann-Charlott Johansson		Riksbyggen	

**Revisorer och övriga funktionärer****Ordinarie revisorer**

Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	Stämman	
Annika Annemark		Stämman	2016
Kaj Petersson		Stämman	2016

**Revisorssuppleanter**

Kerstin Nilsson		Stämman	2016
Paul Johannesson		Stämman	2016

**Valberedning**

Ann-Kristin Petersson	Valberedning	Stämman	2016
Gullvi Fagerström	Valberedning	Stämman	2016
Mats Nelson	Valberedning	Stämman	2016
Sven-Olof Gummesson	Valberedning	Stämman	2016

**Trivselkommitté**

Yvonne Hallstedt		Stämman	2016
Carina Alm		Stämman	2016
Monika Gummesson		Stämman	2016

**Ansvarig övernattningslägenheten**

Yvonne Hallstedt		Stämman	2016
------------------	--	---------	------

**Bovärd**

Sven-Olof Gummesson		Styrelsen	
---------------------	--	-----------	--

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen har utökats med en ny lägenhet nr 167, f d hemtjänstens lokal Byggmästaregatan 2 E.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2013-10-01 då den höjdes med 3 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 754 kr/m<sup>2</sup>/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 578 tkr och planerat underhåll för 4 089 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2013. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 500 tkr till den yttre underhållsfonden.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År
Stambyte/badrensrenovering	2004
Säkerhetsdörrar	2007
Byte balkongpartier/fönster, Byggmästareg. 2 A-C	2010-2011
Del av balkbyte-fasadrenovering, Byggmästareg. 2-4	2013-2014

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Dörrbyte bostad	20
Lokaler, dörrbyten samt ombyggnad	98
Tvättstugeutrustning	46
Ventilation	44
Fasadarbeten	2 363
Dränering uteplatser, byte av garageportar	1 517

Planerat underhåll	År
Nytt golv samlingslokalen	2015
Dörrbyte baksidan Byggmästareg. 2-4	2016
Fasadrengöring av en sida Byggmästareg. 3	2016
Upprustning av stora grillplatsen	2016
Kontroll av termostatventiler	2016

Årets resultat är lägre än föregående år främst p.g.a. större underhållsåtgärder. Föreningen har haft storm- och vattenskador på sammanlagt 89 551 kr. Försäkringsersättning har utbetalats med 57 921 kr.

Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån till bättre ränta samt lägre rörlig ränta.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 303% till 326%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 059 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -962 tkr. 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-regelverken (de så kallade K1, K2 och K3).

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

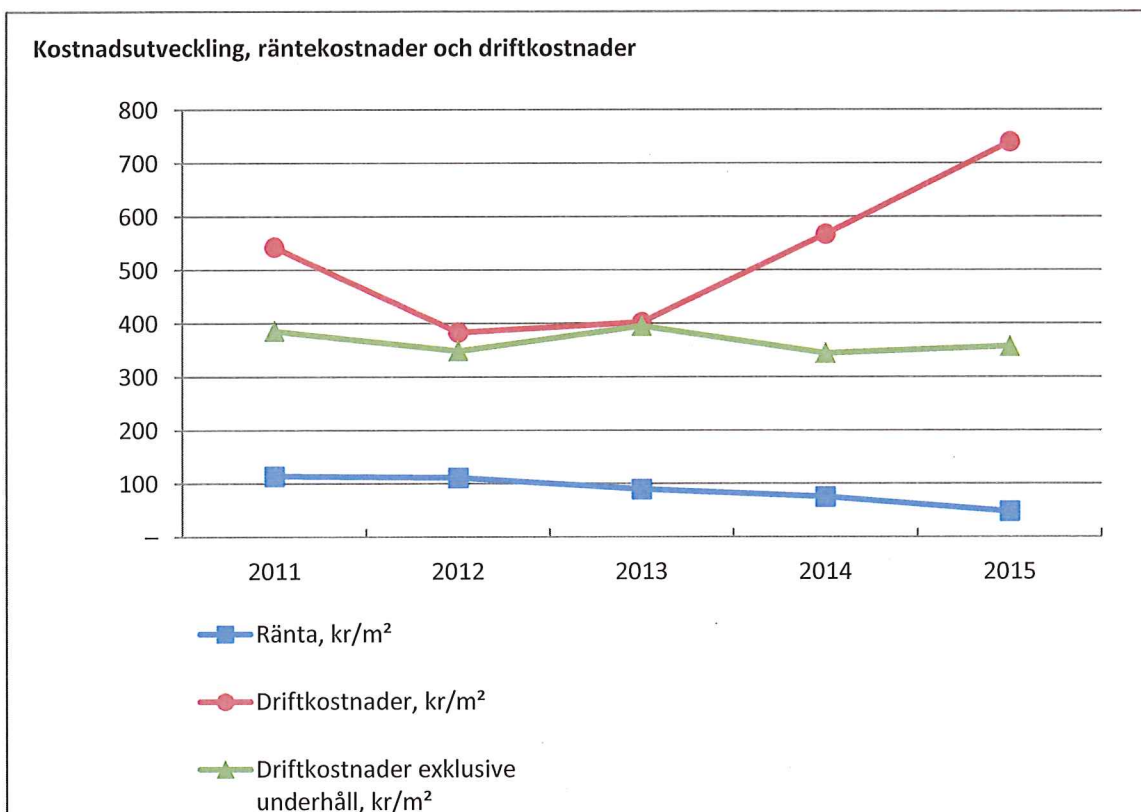
## Medlemsinformation

Vid årets början uppgick föreningens medlemsantal till 185 personer.  
Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer.  
Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer.  
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 189 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 15 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 15). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

**Riksbyggens enkla miljöidéer** har presenterats för bostadsrättsföreningen. Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

## Flerårsöversikt





<b>Resultat och ställning (tkr)</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Årets resultat	- 2 021	- 494	1 296	785	- 984
Resultat före avskrivningar	- 962	584	2 365	1 849	75
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	- 2 462	- 716	1 465	1 049	- 725
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	140	122	84	75	75
Balansomslutning	30 775	33 781	34 017	33 330	35 237
Soliditet	11%	15%	16%	13%	10%
Likviditet	326%	303%	405%	307%	335%
Avgifts- och hyresbortfall	0,54%	0,35%	0,08%	0,95%	1,02%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	754	746	726	726	725
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	739	567	402	383	543
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m <sup>2</sup>	357	344	395	348	385
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	48	75	89	111	114
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	135	340	413	336	296
Lån, kr/m <sup>2</sup>	2 432	2 488	2 547	2 600	2 842

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m<sup>2</sup> har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/m<sup>2</sup>, ränta kr/m<sup>2</sup>, underhållsfond kr/m<sup>2</sup> och Lån kr/m<sup>2</sup> har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	692 469
Årets resultat före fondförändring	-2 020 592
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	4 088 661
Summa överskott	1 260 538

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	1 260 538
----------------------------	-----------

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

# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-09-01 2015-08-31	2013-09-01 2014-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	7 957 936	7 922 871
Övriga rörelseintäkter	2	75 101	41 004
<b>Summa rörelseintäkter, m.m.</b>		<b>8 033 037</b>	<b>7 963 875</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-7 903 275	-6 059 397
Övriga externa kostnader	4	- 489 035	- 508 194
Personalkostnader	5	- 174 039	- 163 013
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 058 975	-1 077 993
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 625 324</b>	<b>-7 808 597</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 592 287</b>	<b>155 278</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	48 760	48 760
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	32 821	102 203
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 509 886	- 800 457
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>- 428 305</b>	<b>- 649 494</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 020 592</b>	<b>- 494 216</b>
<b>Årets resultat</b>	16	<b>-2 020 592</b>	<b>- 494 216</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-08-31	2014-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	9	23 921 998	24 973 230
Inventarier, verktyg och installationer	10	10 821	18 564
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>23 932 819</b>	<b>24 991 794</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	530 000	530 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>530 000</b>	<b>530 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>24 462 819</b>	<b>25 521 794</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		–	7 992
Övriga fordringar	12	65 764	70 789
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	89 408	87 108
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>155 172</b>	<b>165 889</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	14	4 500 000	5 800 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>4 500 000</b>	<b>5 800 000</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	15	1 657 111	2 293 261
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 657 111</b>	<b>2 293 261</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 312 283</b>	<b>8 259 150</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>30 775 102</b>	<b>33 780 944</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-08-31	2014-08-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	16		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		330 237	326 707
Upplåtelseavgifter		396 470	–
Fond för yttre underhåll		1 446 783	3 635 444
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>2 173 490</u>	<u>3 962 151</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		3 281 130	1 586 685
Årets resultat		-2 020 592	- 494 216
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>1 260 538</u>	<u>1 092 469</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u><b>3 434 028</b></u>	<u><b>5 054 620</b></u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	<u>25 403 567</u>	<u>26 003 707</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>25 403 567</u>	<u>26 003 707</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskottsavgifter och hyror		636 235	612 062
Leverantörsskulder		255 420	1 007 103
Övriga skulder	18	797 186	870 175
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	<u>248 666</u>	<u>233 277</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>1 937 507</u>	<u>2 722 617</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u><b>30 775 102</b></u>	<u><b>33 780 944</b></u>
 <b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</b>			
Fastighetsinteckning		<u>36 727 000</u>	<u>36 727 000</u>
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<u><b>36 727 000</b></u>	<u><b>36 727 000</b></u>
 <b>Ansvarsförbindelser</b>			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

---

# Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

## Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter.

## 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

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 262 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- 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.

## 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.

## 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.

## Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

## 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/badrensrenovering	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 markinventarier	Linjär	5	20%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-08-31      2014-08-31

### Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	7 509 806	7 433 608
Hyror, lokaler	270 001	300 215
Hyror, garage	99 349	98 249
Hyror, p-platser	122 250	118 988
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 41 594	- 27 312
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 377	- 411
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 1 499	- 466
	<u>7 957 936</u>	<u>7 922 871</u>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

Hyror övernattningslägenhet	17 000	13 734
Inkassointäkter	180	2 270
Övriga rörelseintäkter	–	25 000
Försäkringsersättningar	57 921	–
	<u>75 101</u>	<u>41 004</u>

### Not 3 Driftkostnader

Reparationer	578 327	466 254
Underhåll	4 088 661	2 382 949
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	238 731	233 172
Försäkringspremier	72 326	68 915
Kabel- och digital-TV	106 356	106 340
Fastighetsskötsel	158 721	261 963
Återbäring från Riksbyggen	- 8 000	- 16 400
Systematiskt brandskyddsarbete	12 961	–
Städning gemensamma utrymmen	155 094	135 749
Obligatoriska besiktningar	2 231	3 383
Snö- och halkbekämpning	15 656	46 578

	2015-08-31	2014-08-31
Ersättning till medlem	4 772	–
Förbrukningsmateriel	38 209	26 973
Vatten	553 913	512 732
El	236 519	247 385
Uppvärmning	1 534 091	1 467 234
Sophantering och återvinning	114 707	116 170
	<u>7 903 275</u>	<u>6 059 397</u>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

Fritidsmedel	3 047	13 903
Arvode för teknisk förvaltning	–	85 684
Arvode för ekonomisk förvaltning	352 998	315 329
IT-kostnader	1 097	5 373
Juridiska kostnader	750	2 688
Arvode, yrkesrevisorer	11 500	11 125
Mötes- årsmöteskostnader	12 847	12 132
Övriga förvaltningskostnader	240	441
Kreditupplysningar	–	3 269
Kontorsmateriel	18 680	19 318
Telefon och porto	1 702	3 980
Medlems- och föreningsavgifter	10 790	10 458
Konsultarvoden	73 794	22 244
Övriga externa kostnader	1 590	2 250
	<u>489 035</u>	<u>508 194</u>

#### Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	60 000	60 000
Sammanträdesarvoden	39 357	55 208
Bovärd	20 000	–
Arvode till valberedningen	6 000	4 000
Arvode trivselkommitté och uthyrn. övernattningslägenhet	14 000	8 000
Bilersättning	172	–
Föreningsvalda revisorer	4 000	4 000
Summa	<u>143 529</u>	<u>131 208</u>
Sociala kostnader	<u>30 510</u>	<u>31 805</u>
	<u>174 039</u>	<u>163 013</u>

#### Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	131 000	131 000
Ombyggnad, sophantering	1 807	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	1 650	2 475
Markinventarier, lekutrustning	11 541	11 541

	2015-08-31	2014-08-31
Fällbara stolar till entréer	6 550	6 550
Bord och stolar	1 193	1 193
	<u>1 058 975</u>	<u>1 077 993</u>

#### Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag

Utdelning på andelar i Riksbyggen	48 760	48 760
	<u>48 760</u>	<u>48 760</u>

#### Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	371	2 256
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	31 869	98 907
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	47	281
Övriga skattefria ränteintäkter	534	759
	<u>32 821</u>	<u>102 203</u>

#### Not 9 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, lekutrustning	57 706	57 706
	<u>46 296 104</u>	<u>46 296 104</u>

##### Summa anskaffningsvärden

46 296 104      46 296 104

##### Akkumulerade avskrivningar enligt plan

##### Vid årets början

Byggnader	-6 042 621	-5 911 621
Ombyggnad, sophantering	- 500 572	- 480 572
Energiåtgärder, fönsterbyte	-6 523 000	-6 286 000
Fönsterrenovering	- 800 000	- 800 000
Takomläggning	- 804 000	- 762 000
Ventilation	- 948 000	- 892 000
Fjärrvärmeinstallation	- 494 714	- 453 669
Stambyte/badrensrenovering	-4 670 220	-4 204 640
Sophus (på annans mark)	- 32 349	- 29 193
Vitvaror	- 39 207	- 35 140
Bastu	- 46 678	- 41 292
Säkerhetsdörrar	-395 400	-344 400
Markinventarier, gungställning	- 10 725	- 8 250
Markanläggning, lekutrustning	- 15 388	- 3 847



	2015-08-31	2014-08-31
	-21 322 874	-20 252 624
Årets avskrivning byggnader	- 131 000	- 131 000
Årets avskrivning ombyggnad sophantering	- 1 807	- 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/badrumrenovering	- 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	- 1 650	- 2 475
Årets avskrivning markinventarier lekutrustning	- 11 541	- 11 541
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-22 374 106	-21 322 874
Restvärde enligt plan vid årets slut	23 921 998	24 973 230
Varav		
Byggnader	386 832	517 832
Mark	286 300	286 300
Ombyggnad, sophantering	-	1 807
Energiåtgärder, fönsterbyte	313 416	550 416
Fönsterrenovering	-	-
Takomläggning	1 181 460	1 223 460
Ventilation	859 813	915 813
Fjärrvärmeinstallation	490 366	531 411
Stambyte/badrumrenovering	18 143 222	18 608 802
Sophus (på annans mark)	43 403	46 559
Vitvaror	17 733	21 800
Bastu	82 588	87 974
Säkerhetsdörrar	2 086 088	2 137 088
Markinventarier, gungställning	-	1 650
Markanläggning, lekutrustning	30 777	42 318
Taxeringsvärden		
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 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Fällbara stolar till entréer	32 749	32 749
Bord och stolar	5 964	5 964
	38 713	38 713
Summa anskaffningsvärden	38 713	38 713

	2015-08-31	2014-08-31
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Fällbara stolar till entréer	- 18 558	- 12 008
Bord och stolar	- 1 591	- 398
	<u>- 20 149</u>	<u>- 12 406</u>
Årets avskrivningar		
Fällbara stolar till entréer	- 6 550	- 6 550
Bord och stolar	- 1 193	- 1 193
	<u>- 7 743</u>	<u>- 7 743</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 27 892</u>	<u>- 20 149</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	10 821	18 564
Varav		
Fällbara stolar till entréer	7 641	14 191
Bord och stolar	3 180	4 373

#### Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andelar i Riksbyggen	530 000	530 000
	<u>530 000</u>	<u>530 000</u>

#### Not 12 Övriga fordringar

Fastighetsavgift/skatt	51 548	57 107
Skattekonto	14 216	13 682
	<u>65 764</u>	<u>70 789</u>

#### Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	1 746	10 071
Upplupen intäkt hyra samlingslokalen	5 265	–
Fordran Telia	650	–
Förutbetald IT-kostnad	711	–
Förutbetalda försäkringspremier	24 492	23 342
Förutbetalt förvaltningsarvode	28 151	26 041
Förutbetald kabel-tv-avgift	8 863	8 863
Förutbetald lokalvård	12 777	12 291
Förutbetald faktura hisservice	6 753	6 500
	<u>89 408</u>	<u>87 108</u>

#### Not 14 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen		4 500 000	5 800 000	
	Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
	90 dagar	1 000 000	0,50	2015-10-07
	90 dagar	1 000 000	0,50	2015-10-07
	90 dagar	1 000 000	0,25	2015-11-21
	90 dagar	1 000 000	0,25	2015-11-21
	90 dagar	500 000	0,25	2015-11-21
			<u>4 500 000</u>	<u>5 800 000</u>

**Not 15 Kassa och bank**

Handkassa	8 716	8 716
Förvaltningskonto i Swedbank	1 648 395	2 284 545
	<u>1 657 111</u>	<u>2 293 261</u>

**Not 16 Eget kapital**

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	–	326 707	3 635 444	1 586 685	- 494 216
Disposition enl. årsstämmobeslut			400 000	- 894 216	494 216
Reservering underhållsfond			1 500 000	-1 500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-4 088 661	4 088 661	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	396 470	3 530			
Årets resultat					-2 020 592
Vid årets slut	396 470	330 237	1 446 783	3 281 130	-2 020 592

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till -2 020 592 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till 568 069 kr.

Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

Inteckningslån	26 003 707	26 603 847
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 600 140	- 600 140
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>25 403 567</u>	<u>26 003 707</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB BANK AB	1,01%	Rörligt 3 mån.	3 177 505		74 000	3 103 505
SBAB BANK AB	1,01%	Rörligt 3 mån.	5 133 000		116 000	5 017 000
SBAB BANK AB	1,01%	Rörligt 3 mån.	4 721 168		130 000	4 591 168
SBAB BANK AB	1,18%	2018-09-18	1 217 725		55 000	1 162 725
SBAB BANK AB	1,51%	2017-12-13	5 355 000		60 000	5 295 000
SBAB BANK AB	2,29%	2019-09-13		3 163 377	73 140	3 090 237
SBAB BANK AB	3,06%	2016-09-05	2 240 272		60 000	2 180 272
SBAB BANK AB	3,09%	2017-10-12	1 595 800		32 000	1 563 800
SWEDBANK HYP.	5,17%	2014-09-25	3 163 377		3 163 377	
			<b>26 603 847</b>	<b>3 163 377</b>	<b>3 763 517</b>	<b>26 003 707</b>

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


#### Not 18 Övriga skulder

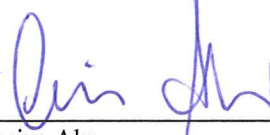
Medlemmarnas reparationsfonder	197 046	210 627
Avräkning lån	—	59 408
Övriga kortfristiga låneskulder	600 140	600 140
	<u>797 186</u>	<u>870 175</u>

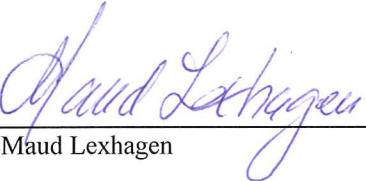
#### Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

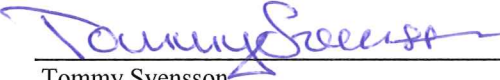
Upplupna räntekostnader	34 432	60 778
Upplupna elkostnader	18 417	19 351
Upplupna värmekostnader	87 666	83 404
Upplupna kostnader för renhållning	7 375	3 442
Upplupna kostnader för fastighetsskötsel	12 896	12 896
Upplupna kostnader för löpande reparationer och underhåll	87 880	53 406
	<u>248 666</u>	<u>233 277</u>


Karlskrona 2015-10-05

  
Bengt-Göran Lexhagen


  
Carina Alm

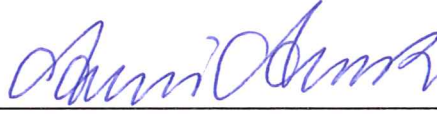
  
Maud Lexhagen

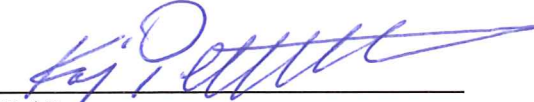
  
Tommy Svensson

  
Ingela Fredriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-11-11

  
Anders Håkansson  
Ernst & Young AB  
Auktoriserad revisor

  
Annika Annemark  
Föreningsvald revisor

  
Kaj Petersson  
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 2014-09-01 - 2015-08-31.

#### 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 revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed 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 2015 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 2014-09-01 - 2015-08-31.

#### 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 revisionssed 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 ersättningskyldig 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 11/11 2015

Ernst & Young AB



Anders Håkansson  
Auktoriserad revisor



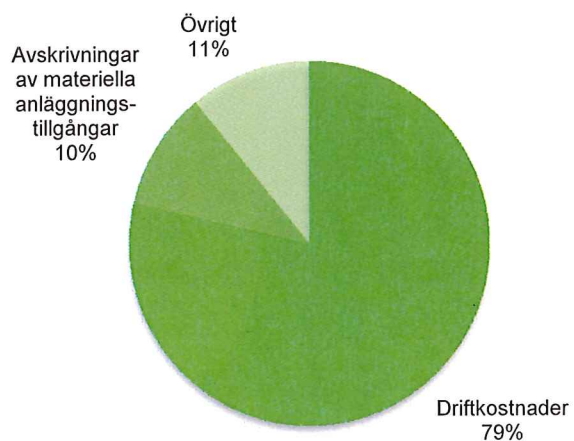
Annika Annemark  
Föreningsvald revisor



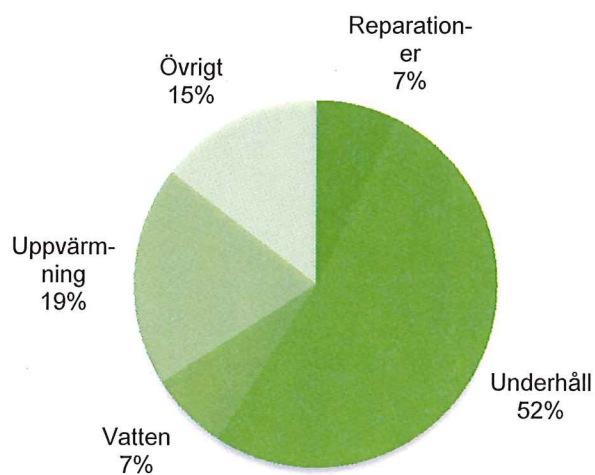
Kaj Petersson  
Föreningsvald revisor

# Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2015	2014
Driftkostnader	7 903 275	6 059 397
Övriga externa kostnader	489 035	508 194
Personalkostnader	174 039	163 013
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1 058 975	1 077 993
Finansiella poster	428 305	649 494
<b>Summa kostnader</b>	<b>10 053 629</b>	<b>8 458 091</b>



Driftskostnadsfördelning	2015	2014
Reparationer	578 327	466 254
Underhåll	4 088 661	2 382 949
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	238 731	233 172
Försäkringspremier	72 326	68 915
Kabel- och digital-TV	106 356	106 340
Fastighetsskötsel	158 721	261 963
Återbäring från Riksbyggen	- 8 000	- 16 400
Systematiskt brandskyddsarbete	12 961	0
Städning gemensamma utrymmen	155 094	135 749
Obligatoriska besiktningar	2 231	3 383
Snö- och halkbekämpning	15 656	46 578
Ersättning till medlem	4 772	0
Förbrukningsmateriel	38 209	26 973
Vatten	553 913	512 732
El	236 519	247 385
Uppvärmning	1 534 091	1 467 234
Sophantering och återvinning	114 707	116 170
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>7 903 275</b>	<b>6 059 397</b>





Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2015	2014
<b>BOA (kvm):</b>	<b>9968</b>	<b>9968</b>
	<b>Kr / kvm</b>	<b>Kr / kvm</b>
Reparationer	58	47
Underhåll	410	239
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	24	23
Försäkringspremier	7	7
Kabel- och digital-TV	11	11
Fastighetsskötsel	16	26
Återbäring från Riksbyggen	-1	-2
Systematiskt brandskyddsarbete	1	0
Städning gemensamma utrymmen	16	14
Obligatoriska besiktningar	0	0
Snö- och halkbekämpning	2	5
Ersättning till medlem	0	0
Förbrukningsmateriel	4	3
Vatten	56	51
El	24	25
Uppvärmning	154	147
Sophantering och återvinning	12	12
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>793</b>	<b>608</b>

# 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 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.

## **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 bostadsrättshavarnas 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.

## **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.

### **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**

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.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtungd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

### **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**

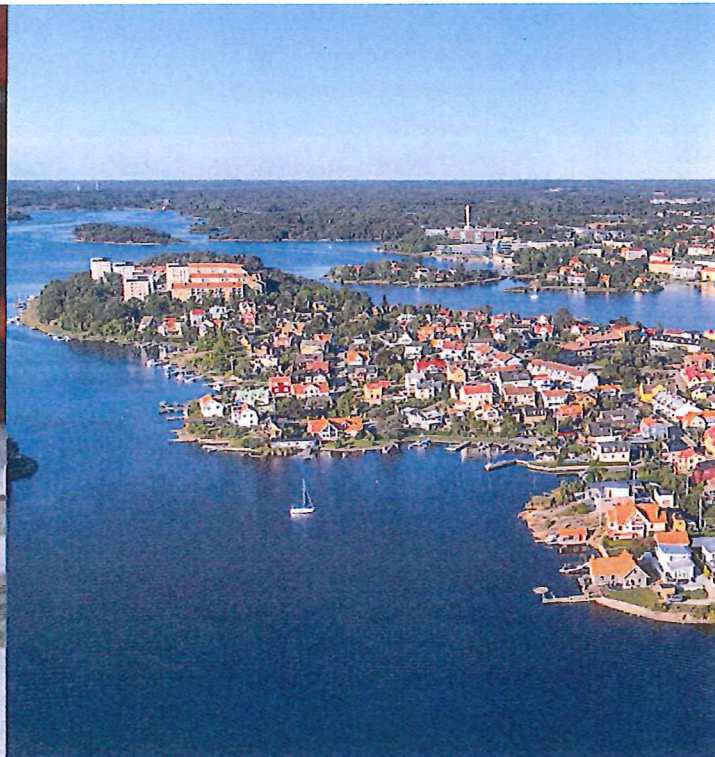
Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

### **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.



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](http://www.riksbyggen.se)