

Årsredovisning för

BRF Karlshamnshus nr 4

736200-1781

Räkenskapsåret

2018-09-01 - 2019-08-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Noter	7-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Karlshamnshus nr 4, 736200-1781 får härmed avge årsredovisning för 2018-09-01 - 2019-08-31.

Allmänt om verksamheten

Styrelse och revisorer mm

Ordinarie styrelseledamöter

Krister Nilsson
Roger Frankenberg
Tim Nilsson
Gabriel Bengtsson
Suzanne Svensson
Thorbjörn Carlsson

Styrelsesuppleanter

Katrin Mattsson
Lars-Erik Håkansson

Ordinarie revisorer

Arne Nilsson
Jan-Åke Gustafsson

Revisorssuppleant

Johan Wolgast

Firmateckning

Styrelsens ledamöter, två i förening.

Vicevärdar

Michael Johansson och Krister Nilsson.

Valberedning

Susanne Forsberg (sammankallande)
Lars-Göran Karlsson

På valbar plats

Ordinarie ledamöterna Roger Frankenberg, Gabriel Bengtsson, Tim Nilsson samt suppleanten Lars-Erik Håkansson.

Föreningsstämma och styrelsesammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-01-30.

Under året har 15 protokollförda styrelsesammanträden hållits.

FASTIGHETER

Föreningen äger fastigheten Tallen nr 1 i Karlshamns kommun med tillhörande fem bostadshus uppförda 1953 som innehåller 110 lägenheter.

Adresser: Rosenvägen 20-22, Hunnemaravägen 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13 och 15.

Taxeringsvärde 2019, 43 076 000 kr varav markvärde 10 606 000 kr.

Lägenhetsytan är 5.583 kvm. Lokalyta 465 kvm.

Lägenhetsfördelning:

7 st 1 rum och kokskåp. 20 st 1rum och kök. 2 st 2 rum och kokvrå. 62 st 2 rum och kök.
19 st 3 rum och kök.

Dessutom uthyres 6 lokaler, 5 garage och 60 p-platser.

Under året har 12 lägenhetsöverlåtelser ägt rum samt 7 andrahandsuthyrningar. 5 lägenheter ägs av föreningen och hyrs ut. Övriga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Fortlöpande kontroll och översyn av föreningens byggnader och övriga tillgångar har ägt rum i enlighet med föreningens stadgar.

Personal

Föreningen har en heltidsanställd fastighetsskötare/teknisk förvaltare samt en deltidanställd lokalvårdare.

Förvaltning

Bokföringsbyrån AB (Redovisningskonsulterna Sari & Co AB) har biträtt styrelsen med ekonomiförvaltningen.

Fastighetsförsäkring

Föreningen har tecknat fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar Blekinge.

Uppvärmning

Uppvärmning sker med fjärrvärme levererad från Karlshamn Energi AB. Föreningens uppvärmningskostnad har uppgått till 671 288 kr vilket motsvarar 120,24 kr per kvm lägenhetsyta. Motsvarande kostnad var förra året 125,16 kr.

Reparations- och underhållskostnader

Kostnaderna för reparation och underhåll har uppgått till 429 906 kr. Varav byte av entredörrar 351 250 kr.

Installationer

Installation av porttelefoni pågår och har delbetalats med 279 250 kr.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

	2019-08-31	2018-08-31	2017-08-31	2016-08-31	Belopp i kr 2015-08-31
Nettoomsättning	4 202 225	3 911 263	3 733 562	3 709 595	3 615 410
Rörelsemarginal %	6,0	7	1	6	3
Balansomslutning	11 497 233	11 616 120	11 616 752	11 965 024	12 016 798
Avkastning på sysselsatt kapital %	2,5	3	1	2	1
Avkastning på eget kapital %	3,5	4	-3	1	-2
Soliditet %	39,2	37	36	36	35
Fjärrvärme	671 288	698 768	679 380	672 195	628 959
EI	285 466	289 891	279 161	285 615	319 245

Förslag till disposition av föreningens vinst

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	1 070
årets resultat	158 039
Totalt	<u>159 109</u>
disponeras för	
Avsättning till fond för yttre underhåll	158 000
balanseras i ny räkning	1 109
Summa	<u>159 109</u>

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-09-01- 2019-08-31</i>	<i>2017-09-01- 2018-08-31</i>
Nettoomsättning	2	4 202 225	3 911 263
Övriga rörelseintäkter	3	11 481	8 993
		<u>4 213 706</u>	<u>3 920 256</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-2 600 156	-2 292 455
Personalkostnader	4	-979 676	-951 288
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-383 246	-391 923
Rörelseresultat		<u>250 628</u>	<u>284 590</u>
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	5	1 140	2 764
Räntekostnader och liknande kostnader	6	-93 729	-126 170
Resultat efter finansiella poster		<u>158 039</u>	<u>161 184</u>
Resultat före skatt		<u>158 039</u>	<u>161 184</u>
Årets resultat		<u>158 039</u>	<u>161 184</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-08-31	2018-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	8 569 519	8 944 357
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	-	-
Inventarier, verktyg och installationer	9	100 860	109 268
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	279 250	-
		<u>8 949 629</u>	<u>9 053 625</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Bostadsrätt	11	47 000	47 000
		<u>47 000</u>	<u>47 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>8 996 629</u>	<u>9 100 625</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager mm</i>			
Råvaror och förnödenheter		9 156	8 333
		<u>9 156</u>	<u>8 333</u>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		54 470	37 157
Övriga fordringar		400 578	529
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		65 926	63 676
		<u>520 974</u>	<u>101 362</u>
<i>Kassa och bank</i>		1 970 474	2 297 999
Summa omsättningstillgångar		<u>2 500 604</u>	<u>2 407 694</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>11 497 233</u>	<u>11 508 319</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-08-31</i>	<i>2018-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		137 889	137 889
Reservfond		102 120	102 120
Fond för yttre underhåll		4 108 746	3 947 746
		<u>4 348 755</u>	<u>4 187 755</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 070	886
Årets resultat		158 039	161 184
		<u>159 109</u>	<u>162 070</u>
Summa eget kapital		<u>4 507 864</u>	<u>4 349 825</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	14		
Övriga skulder till kreditinstitut		5 559 632	5 702 508
		<u>5 559 632</u>	<u>5 702 508</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		142 876	142 876
Förskott från kunder		4 570	2 300
Leverantörsskulder		103 309	154 441
Skatteskulder		32 224	1 433
Övriga kortfristiga skulder	13	571 824	625 160
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		574 934	529 776
		<u>1 429 737</u>	<u>1 455 986</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>11 497 233</u>	<u>11 508 319</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	<i>2019-08-31</i>	<i>2018-08-31</i>
<i>Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	11 140 400	11 140 400
Summa	11 140 400	11 140 400

Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	Inga	Inga
Summa	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Hänsyn har tagits till beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i då rådande prisnivå.

Materiella anläggningstillgångar

	%
Byggnader	2,67 - 4
Inventarier, verktyg och installationer	6,67-20

Varulager

Varulagret är upptaget till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Därvid har inkuransrisk beaktats. Anskaffningsvärdet beräknas enligt först in- först ut- principen. I anskaffningsvärdet ingår förutom utgifter för inköp även utgifter för att bringa varorna till deras aktuella plats och skick.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2018-09-01- 2019-08-31	2017-09-01- 2018-08-31
Årsavgifter		
Hyror bostäder	3 849 860	3 607 434
Hyror lokaler	134 041	125 263
Hyror garage	61 501	53 213
Hyror p-platser	23 280	19 171
Hyror förråd	90 952	68 991
Andrahandsupplåtelseavgifter	14 870	12 782
Övrigt	17 700	16 500
Summa	4 202 225	3 911 263

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-09-01- 2019-08-31	2017-09-01- 2018-08-31
Påminnelseavgifter	1 881	1 793
Överlåtelseavgifter	9 600	7 200
Summa	11 481	8 993

Not 4 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2018-09-01- 2019-08-31	Varav män	2017-09-01- 2018-08-31	Varav män
Sverige	2	1	2	1
Totalt	2	1	2	1

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2018-09-01- 2019-08-31	2017-09-01- 2018-08-31
Löner och andra ersättningar:		
Sociala kostnader	652 468	644 642
(varav pensionskostnader)	258 303	246 265
	30 301	26 648

Not 5 Ränteintäkter och liknande intäkter

	2018-09-01- 2019-08-31	2017-09-01- 2018-08-31
Ränteintäkter, övriga	1 140	2 764
Summa	1 140	2 764

Not 6 Räntekostnader och liknande kostnader

	2018-09-01- 2019-08-31	2017-09-01- 2018-08-31
Räntekostnader, övriga	93 729	126 170
Summa	93 729	126 170

Not 7 Byggnader och mark

	2019-08-31	2018-08-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början		
Vid årets slut	16 027 962	16 027 962
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början		
-Årets avskrivning	-7 083 605	-6 708 767
Vid årets slut	-374 838	-374 838
Redovisat värde vid årets slut	8 569 519	8 944 357
Varav mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden	15 000	15 000
Redovisat värde vid årets slut	15 000	15 000

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-08-31	2018-08-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	470 000	470 000
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-470 000	-470 000
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-08-31	2018-08-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	185 247	185 247
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-75 979	-58 894
-Årets avskrivning	-8 408	-17 085
Redovisat värde vid årets slut	100 860	109 268

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2019-08-31	2018-08-31
Pågående investeringar i porttelefoni och passagesystem	279 250	
Redovisat värde vid årets slut	279 250	

Not 11 Bostadsrätt i egen fastighet

	2019-08-31	2018-08-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	47 000	47 000
Redovisat värde vid årets slut	47 000	47 000

Not 12 Eget kapital

	Medlems- insatser	Reserv- fond	Fond yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	137 889	102 120	3 947 746	162 070
Disposition enl årsstämmobeslut			161 000	-161 000
Årets resultat				158 039
Vid årets slut	137 889	102 120	4 108 746	159 109

Not 13 Inre reparationsfond

	2019-08-31	2018-08-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	403 590	447 873
-Årets uttag	-71 494	-77 786
-Årets avsättningar		33 503
Redovisat värde vid årets slut	332 096	403 590

Not 14 Långfristiga skulder

	2019-08-31	2018-08-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	571 504	571 504
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	4 988 128	5 131 004
	5 559 632	5 702 508

Ställda säkerheter för övriga skulder

	2019-08-31	2018-08-31
Fastighetsinteckningar	11 140 400	11 140 400
	11 140 400	11 140 400

Not 15 Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal:	Rörelseresultat / Nettoomsättning
Balansomslutning:	Totala tillgångar
Avkastning på sysselsatt kapital:	(Rörelseresultat + finansiella intäkter) i % av sysselsatt kapital
Finansiella intäkter:	Poster i finansnettot som är hänförliga till tillgångar (som ingår i sysselsatt kapital)
Sysselsatt kapital:	Totala tillgångar - räntefria skulder
Räntefria skulder:	Skulder som inte är räntebärande. Pensionsskulder ses som räntebärande.
Avkastning på eget kapital:	Nettoresultat (resultat efter finansiella intäkter och kostnader) i % av justerat eget kapital
Soliditet:	Justerat eget kapital / Totala tillgångar

Underskrifter

Karlshamn 2019 12 08



Krister Nilsson



Gabriel Bengtsson



Suzanne Svensson



Thorbjörn Carlsson



Tim Nilsson

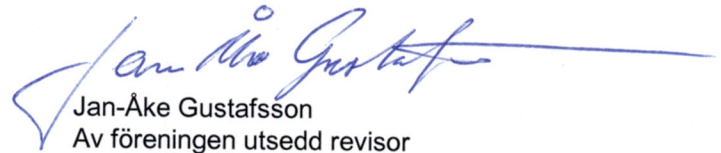


Roger Frankenberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019 12 08



Arne Nilsson
Av föreningen utsedd revisor



Jan-Åke Gustafsson
Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

BRF Karlshamnshus nr 4

Org nr 736200-1781

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2018-09-01 – 2019-08-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsred i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bostadsrättsföreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot bostadsrättsföreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om bostadsrättsföreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalande nedan.

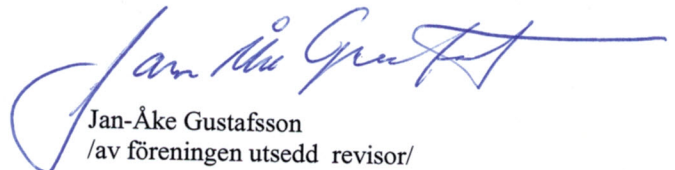
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Karlshamn 2019 12 16



Arne Nilsson
/av föreningen utsedd revisor/



Jan-Åke Gustafsson
/av föreningen utsedd revisor/