Årsredovisning

2025-09-01 – 2026-08-31

RB BRF Karlskronahus 1
Org nr: 7350002791



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t .ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Dokument-ID 092221155575919374O5 Signerat HP, LR, EE, JN, RRN, BR, BD

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 8
Balansräkning 9
Balansräkning 10
Kassaflödesanalys 11
Noter 12



Dokument-ID 092221155575919374O5 Signerat HP, LR, EE, JN, RRN, BR, BD

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Karlskronahus 1 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2025-09-01 *till* 2026-08-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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 har sitt säte i Karlskrona Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1941-10-15

Nuvarande stadgar registrerades 2024-12-17.

Föreningen har sitt säte i Karlskrona kommun.

Årets resultat 56 456 kronor.

Under året har föreningen gått över till ett annat bokföringsregelverk, K3. Det innebär bland annat att åtgärder och underhåll som utförs i fastigheten kan komma att hanteras som investeringar och skrivas av över tid, i stället för att kostnadsföras direkt samma år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 420% till 137%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).
Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 420% till 437%.

I resultatet ingår avskrivningar med 155 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 211 tkr.
Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter
Föreningen äger fastigheten Vindilen 5 i Karlskrona kommun.
På fastigheten finns 2 byggnader med 30 lägenheter uppförda 1942.
Fastighetens adress är Utridarevägen 7 A-B och 9 A-C i Karlskrona.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam via Gallagher.

Bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Dokument-ID 092221155575919374O5 Signerat HP, LR, EE, JN, RRN, BR, BD

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	18
2 rum och kök	12

Total tomtarea	2 490 m²
Total bostadsarea	1 337 m²

Årets taxeringsvärde	14 859 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	17 059 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Kabel-TV	Tele2
Fiber	Halebop/Telia

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 12 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.
Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte/badrumsrenovering	2003
El	2003
Ventilation	2003
Renovering av tvättstuga	2003
Målning av fönster, balkonger och fasad	2013
Målning av trapphus	2018
Målning miljörummet	2019
Byte av tambur och entredörrar	2023

Dokument-ID 092221155575919374O5 Signerat HP, LR, EE, JN, RRN, BR, BD

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Linus Ridell	Ordförande	2026
Erik Eklund	Sekreterare	2026
Rebecca Redin Niwong	Ledamot	2027
Johannes Nordborg	Ledamot	2027
Bella Rothsten	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Xingru Chen	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Berit Danielsson	Förtroendevald revisor

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 45 personer.
Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer.
Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 45 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 oktober 2024 då avgifterna höjdes med 9%.

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

Årsavgifterna 2026 uppgår i genomsnitt till 1 045 kr/m²/år.
I årsavgiften ingår värme och vatten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

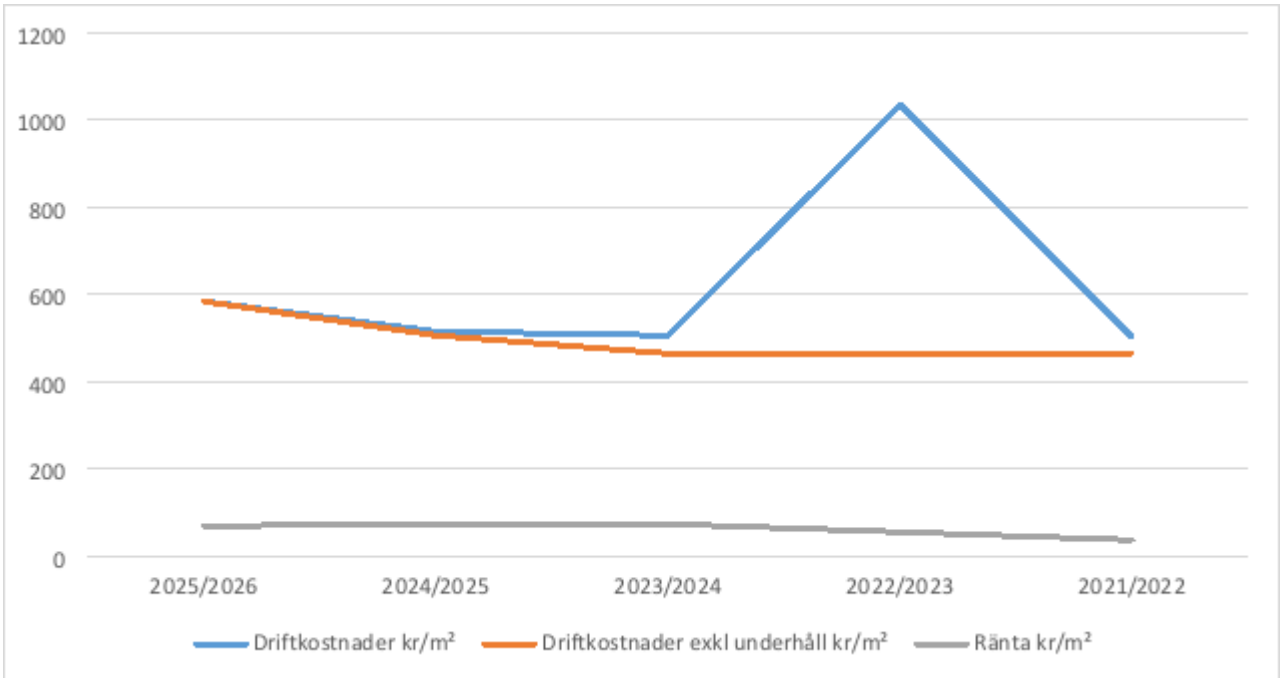
Dokument-ID 092221155575919374O5 Signerat HP, LR, EE, JN, RRN, BR, BD

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025/2026	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022
Nettoomsättning*	1 426	1 398	1 292	1 291	1 294
Resultat efter finansiella poster*	57	86	1	−562	177
Resultat exkl avskrivningar	211	235	134	−456	292
Årets kassaflöde	−59	−274	28	−1 621	179
Soliditet %*	33	31	30	30	36
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 045	1 038	959	959	959
Driftkostnader kr/kvm	585	515	503	1 032	501
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	585	506	461	464	462
Energikostnad kr/kvm*	440	365	319	310	313
Underhållsfond kr/kvm	1 503	1 290	1 086	915	1 270
Reservering till underhållsfond kr/kvm	213	213	213	213	213
Sparande kr/kvm*	158	185	142	228	258
Skuldsättning kr/kvm*	2 523	2 584	2 646	2 707	2 768
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 523	2 584	2 646	2 707	2 768
Räntekänslighet %*	2,4	2,5	2,8	2,8	2,9

* obligatoriska nyckeltal



Dokument-ID 092221155575919374O5 Signerat HP, LR, EE, JN, RRN, BR, BD

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:
Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:
Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:
Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:
Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:
Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:
Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Dokument-ID 092221155575919374O5 Signerat HP, LR, EE, JN, RRN, BR, BD

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	**Underhållsfond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**
Belopp vid årets början	24 041	1 724 686	−157 908	86 103
Disposition enl. årsstämmobeslut			86 103	−86 103
Reservering underhållsfond		285 000	−285 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				56 546
Vid årets slut	**24 041**	**2 009 686**	**−356 805**	**56 546**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−71 805
Årets resultat	56 546
Årets fondreservering enligt stadgarna	−285 000
Summa	**−300 260**
Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:	
Att balansera i ny räkning i kr	**- 300 260**

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

Dokument-ID 092221155575919374O5 Signerat HP, LR, EE, JN, RRN, BR, BD

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-09-01 2026-08-31	2024-09-01 2025-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 426 224	1 397 955
Övriga rörelseintäkter	Not 3	720	360
Summa		**1 426 944**	**1 398 315**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−781 631	−688 826
Övriga externa kostnader	Not 5	−250 709	−295 233
Personalkostnader	Not 6	−114 993	−101 851
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		−154 506	−148 650
Summa rörelsekostnader		**−1 301 838**	**−1 234 560**
Rörelseresultat		**125 106**	**163 756**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		21 399	19 689
Räntekostnader		−89 959	−97 341
Summa finansiella poster		**−68 560**	**−77 653**
Resultat efter finansiella poster		**56 546**	**86 103**
Årets resultat		**56 546**	**86 103**

Dokument-ID 092221155575919374O5 Signerat HP, LR, EE, JN, RRN, BR, BD

Balansräkning

Belopp i kr		2026-08-31	2025-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	4 031 568	4 084 124
Summa materiella anläggningstillgångar		**4 031 568**	**4 084 124**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar Riksbyggens Intresseförening		5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**5 000**	**5 000**
Summa anläggningstillgångar		**4 036 568**	**4 089 124**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		120	0
Övriga fordringar		23 650	19 865
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	129 814	100 577
Summa kortfristiga fordringar		**153 584**	**120 442**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 081 863	1 140 426
Summa kassa och bank		**1 081 863**	**1 140 426**
Summa omsättningstillgångar		**1 235 446**	**1 260 868**
Summa tillgångar		**5 272 014**	**5 349 993**

Dokument-ID 092221155575919374O5 Signerat HP, LR, EE, JN, RRN, BR, BD

Balansräkning

Belopp i kr		2026-08-31	2025-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		24 041	24 041
Fond för yttre underhåll		2 009 686	1 724 686
Summa bundet eget kapital		**2 033 727**	**1 748 727**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−356 805	−157 908
Årets resultat		56 546	86 103
Summa fritt eget kapital		**−300 260**	**−71 805**
Summa eget kapital		**1 733 468**	**1 676 922**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 9	2 633 863	3 373 175
Summa långfristiga skulder		**2 633 863**	**3 373 175**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 9	82 000	82 000
Lån som ska villkorsändras	Not 9	657 312	0
Leverantörsskulder		13 312	81 986
Övriga skulder		23 956	24 269
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10	128 104	111 641
Summa kortfristiga skulder		**904 684**	**299 896**
Summa eget kapital och skulder		**5 272 014**	**5 349 993**

Dokument-ID 092221155557591937405 Signerat HP, LR, EE, JN, RRN, BR, BD

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2026	2024/2025
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	125 106	163 756
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	154 506	148 650
Erhållen ränta	21 399	19 689
Erlagd ränta	−89 959	−97 341
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**211 052**	**247 003**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−33 142	−49 385
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	−52 524	84 224
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**125 386**	**269 593**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	−101 949	−461 250
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**−101 949**	**−461 250**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−82 000	−82 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−82 000**	**−82 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	−58 563	−273 657
Likvida medel vid årets början	1 140 426	1 414 083
Likvida medel vid årets slut	1 081 863	1 140 426
Kassa och Bank BR	1 081 863	1 140 426

Dokument-ID 092221155575919374O5 Signerat HP, LR, EE, JN, RRN, BR, BD

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av 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.

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Dokument-ID 092221155557591937405 Signerat HP, LR, EE, JN, RRN, BR, BD

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-09-01 2026-08-31	2024-09-01 2025-08-31
Årsavgifter, bostäder	1 397 484	1 387 866
Övriga ersättningar	28 743	10 091
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−3	−2
Summa nettoomsättning	**1 426 224**	**1 397 955**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-09-01 2026-08-31	2024-09-01 2025-08-31
Övriga rörelseintäkter	720	360
Summa övriga rörelseintäkter	**720**	**360**

Not 4 Driftskostnader

	2025-09-01 2026-08-31	2024-09-01 2025-08-31
Underhåll	0	−12 731
Reparationer	−11 588	−9 648
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−44 577	−51 177
Försäkringspremier	−25 733	−23 772
Kabel- och digital-TV	−29 863	−51 369
Återbäring från Riksbyggen	1 100	1 100
Obligatoriska besiktningar	−28 587	0
Snö- och halkbekämpning	−33 069	−10 726
Statuskontroll	0	−2 450
Förbrukningsinventarier	0	−7 363
Vatten	−109 662	−103 968
Fastighetsel	−61 736	−75 370
Uppvärmning	−416 993	−308 578
Sophantering och återvinning	−20 924	−23 937
Förvaltningsarvode extra	0	−8 838
Summa driftskostnader	**−781 631**	**−688 826**

Dokument-ID 092221155575919374O5 Signerat HP, LR, EE, JN, RRN, BR, BD

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-09-01 2026-08-31	2024-09-01 2025-08-31
Förvaltningsarvode	−162 981	−231 909
IT-kostnader	−33 941	−24 709
Arvode, yrkesrevisorer	−3 750	−15 625
Övriga försäljningskostnader	−3 190	0
Övriga förvaltningskostnader	−1 275	−4 794
Inkassokostnader	−1 125	−469
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−15 044	−6 914
Möteskostnader	−769	−1 900
Telefon och porto	−14 888	−2 985
Medlems- och föreningsavgifter	0	−1 500
Konsultarvoden	−9 275	0
Bankkostnader	−4 373	−4 428
Övriga externa kostnader	−99	0
Summa övriga externa kostnader	**−250 709**	**−295 233**

Not 6 Personalkostnader

	2025-09-01 2026-08-31	2024-09-01 2025-08-31
Styrelsearvoden	−70 500	−49 000
Sammanträdesarvoden	−17 000	−28 500
Sociala kostnader	−27 493	−24 351
Summa personalkostnader	**−114 993**	**−101 851**

Dokument-ID 092221155575919374O5 Signerat HP, LR, EE, JN, RRN, BR, BD

Not 7 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2026-08-31	2025-08-31
Vid årets början		
Byggnader	8 379 650	395 920
Mark	33 312	33 312
Standardförbättringar		6 665 310
	8 412 962	**7 094 542**
Årets anskaffningar		
Byggnader	101 950	461 250
	101 950	**461 250**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**8 514 912**	**7 555 792**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−3 882 963	−395 920
Standardförbättringar		−2 927 098
	−3 882 963	**−3 323 018**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−154 506	−15 375
Årets avskrivning standardförbättringar		−133 275
	−154 506	**−148 650**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−4 037 469**	**−3 471 668**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**4 031 568**	**479 187**
Varav		
Byggnader	3 998 256	445 875
Mark	33 312	33 312
Standardförbättringar		3 604 937
Taxeringsvärden		
Bostäder	14 859 000	17 059 000
Totalt taxeringsvärde	**14 859 000**	**17 059 000**
varav byggnader	*10 200 000*	*12 400 000*
varav mark	*4 659 000*	*4 659 000*

Dokument-ID 092221155557591937405 Signerat HP, LR, EE, JN, RRN, BR, BD

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2026-08-31	2025-08-31
Upplupna ränteintäkter	17 028	9 965
Förutbetalda försäkringspremier	8 758	8 217
Förutbetalt förvaltningsarvode	99 603	78 345
Förutbetald kabel-tv-avgift	4 050	4 050
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	375	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**129 814**	**100 577**

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	2026-08-31	2025-08-31
Inteckningslån	3 373 175	3 455 175
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−82 000	−82 000
Villkorsändringslån	−657 312	0
Långfristig skuld vid årets slut	**2 633 863**	**3 373 175**

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,61%	2027-06-30	677 312,00	0,00	20 000,00	657 312,00
STADSHYPOTEK	3,27%	2028-12-30	1 170 000,00	0,00	15 000,00	1 155 000,00
STADSHYPOTEK	2,83%	2029-10-30	996 000,00	0,00	27 000,00	969 000,00
STADSHYPOTEK	1,10%	2027-09-01	611 863,00	0,00	20 000,00	591 863,00
Summa			**3 455 175,00**	**0,00**	**82 000,00**	**3 373 175,00**

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2026-08-31	2025-08-31
Upplupna räntekostnader	9 376	9 605
Upplupna elkostnader	7 502	4 560
Upplupna värmekostnader	0	−4 615
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	274	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	110 952	102 091
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**128 104**	**111 641**

Not Ställda säkerheter	2026-08-31	2025-08-31
Företagsinteckning	5 632 000	5 632 000

Dokument-ID 092221155557591937405 Signerat HP, LR, EE, JN, RRN, BR, BD

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 5 oktober 2026.

Årsredovisningen undertecknas
Karlskrona den dag som framgår av min elektroniska signering

Linus Ridell	Erik Eklund
Johannes Nordborg	Rebecca Redin Niwong
Bella Rothsten	

Karlskrona den dag som framgår av min elektroniska signering

Berit Danielson
Förtroendevald revisor

Dokument-ID 092221155575919374O5 Signerat HP, LR, EE, JN, RRN, BR, BD

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i RB BRF Karlskronahus 1 med organisationsnummer 735000-2794

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN:

Jag har reviderat årsredovisningen för RB BRF Karlskronahus 1 för år 2025-09-01 – 2026-08-31.

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:

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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. Revisorerna 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 revisorerna 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.
Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

UTTALANDE:

Enligt min 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 2026 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.
Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Dokument-ID 09222115557591937405 Signerat HP, LR, EE, JN, RRN, BR, BD

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR:

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst/förlust samt styrelsens förvaltning för RB BRF Karlskronahus 1 för år 2025-09-01 - 2026-08-31.

STYRELSENS ANSVAR:

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst/förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

REVISORERNAS ANSVAR:

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst/förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

UTTALANDE:

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer föreslagen resultatdisposition i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Berit Danielson
Ekonomitjänst B. Danielson AB
Av föreningen utsedd revisor

Dokument-ID 09222115557591937405 Signerat HP, LR, EE, JN, RRN, BR, BD

Verifikat

Dokument-ID 09222115557591937405

Dokument

ÅR Karlskronahus 1 2025-26
Huvuddokument
25 sidor
Startades 2026-10-12 13:57:19 CEST (+0200) av Helen Petersson (HP)
Färdigställt 2026-10-20 16:29:01 CEST (+0200)

Signerare

Helen Petersson (HP)
Riksbyggen
helen.petersson@riksbyggen.se
Signerade 2026-10-12 13:57:20 CEST (+0200)

Linus Ridell (LR)
ridell.linus@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LINUS RIDELL"
Signerade 2026-10-13 18:28:48 CEST (+0200)

Erik Eklund (EE)
erik.s.eklund@outlook.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERIK EKLUND"
Signerade 2026-10-20 09:56:47 CEST (+0200)

Johannes Nordborg (JN)
jo.nordborg@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHANNES OSKAR NORDBORG"
Signerade 2026-10-16 13:49:18 CEST (+0200)

Verifikat

Dokument-ID 09222115557591937405

Rebecca Redin Niwong (RRN)
rebeccarn@hotmail.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Rebecca Elisabeth Redin Niwong"
Signerade 2026-10-13 18:39:38 CEST (+0200)

Bella Rothsten (BR)
bella.x.rothsten@riksbyggen.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Klara Elisabet Bella Rothsten"
Signerade 2026-10-14 09:57:50 CEST (+0200)

Berit Danielson (BD)
berit.danielson@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BERIT DANIELSSON"
Signerade 2026-10-20 16:29:01 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

Ordlista

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

Avskrivning
Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning
Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg
En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening
En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse
En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll
Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll
Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats
Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.
Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.
För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse
Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar
Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Dokument-ID 09222115557591937405 Signerat HP, LR, EE, JN, RRN, BR, BD

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.
Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder
Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.
Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.
Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet
Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning
Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot
Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet
Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

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

Avskrivning av byggnader
Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

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

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

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.
För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.
Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.
Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

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

RB BRF Karlskronahus 1

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Karlskronahus 1 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

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



FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

Riksbyggen
Rum för hela livet