



Årsredovisning

1/9 2016–31/8 2017





ÅRSREDOVISNING

Karlshamnshus 11 i Karlshamn

Org nr 736200-1773

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2016-09-01 – 2017-08-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2016/17

VERKSAMHETEN

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes 1968-1971 på fastigheterna Champinjonen 1, 2 & 3, Toppmurklan 1 & 2 samt Fingersvampen 3 & 4 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Prästslättsvägen 2-8, 12-18, 22 och 24 i Karlshamn. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registerats hos Bolagsverket den 22 maj 2017.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 januari 2017. Vid stämman beslutades att antaga nya stadgar samt beslut om stamreovering.



Styrelse

Styrelsen har **t o m föreningsstämman** 2016-12-08 haft följande sammansättning:

<i>Ordinarie ledamöter:</i>	Per-Ola Mattsson	ordförande
	Martin Svensson	vice ordförande
	Pär Karlsson	sekreterare
	Hans Hedén	ledamot
	Ann-Kristin Royzon	ledamot
	Kristina Nilsson	ledamot
	Johan Olsson	ledamot utsedd av RB

<i>Styrelsesuppleanter:</i>	Elisabeth Harre	
	Malin Lönnvik	
	Orchan Aslanov	
	Myrna Johansson	suppleant utsedda av RB

Styrelsen har **fr o m föreningsstämman** 2017-01-24 haft följande sammansättning:

<i>Ordinarie ledamöter:</i>	Per-Ola Mattsson	ordförande
	Malin Lönnvik	vice ordförande
	Hans Hedén	ledamot
	Ann-Kristin Royzon	ledamot
	Kristina Nilsson	ledamot

<i>Styrelsesuppleanter:</i>	Orchan Aslanov	
	Elisabeth Harre	sekreterare

I tur att avgå ur styrelsen är samtliga ledamöter och ersättare eftersom mandattiden för ledamöter och ersättare är 1 år. Under räkenskapsåret har Martin Svensson samt Pär Karlsson avgått som ordinarie ledamöte. Johan Olsson ordinarie ledamot utsedd av RB, samt Myrna Johansson suppleant utsedd av RB, avgick den 22:e maj 2017.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av styrelsen eller tecknas av två ordinarie ledarmöten i förening.

Studie- och fritidsorganisatör har varit Malin Lönnvik.

Revisorer

Föreningsvalda revisorer har varit Bo Rösler och Ingmar Åkesson valda vid föreningsstämman samt auktoriserad revisor från Ernst & Young AB.



Valberedning

Valberedningen har bestått av Mikael With och Roger Svensson.

Förvaltning

Föreningens förvaltning har i sin helhet under året skötts av egen personal anställd av föreningen, administrationen sköts av HSB Sydost.

Fastighetsuppgifter

På föreningens fastighet finns det 10 bostadshus. Fastighetens areal är 24 771 kvm.

	<u>Antal</u>	<u>yta</u>
1 rum	67	
2 rum	162	
3 rum	104	
4 rum	14	
Lägenheter bostadsrätt	347	23 854 kvm
Lokaler	2	
Garage	89	
Carport	98	
P-platser	166	
Mopedförråd	28	
Mopedplatser	8	

Försäkringar

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar Blekinge. Föreningen har ett kollektivt bostadsrättstillägg.

Uppvärmning och ventilation

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Värmekostnaden ingår i årsavgiften. Föreningens ventilationssystem utgörs av mekanisk frånluft F-system, fläkt på vinden och intag via ventiler i väggar.

Större underhåll, investeringar, OVK mm redovisat from år 2015/2016

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2015/16	Investering i ny lokal, anpassad till egen förvaltning.
2015/16	Investering av nya maskiner för egen förvaltning, traktor, klippare mm.
2016/17	Installation av dörrautomatik, utökad kameraövervakning samt utbyte av porttelefoner.
2016/17	Utbyte av cirkulärt vridspjäll, ventilation.
2016/17	Underhåll av tvättstugor samt inköp av ny tvättmaskin.
2016/17	Inköp av mark, Champinjonen 1, avsedd till parkering.

Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten

	2016/17
Fjärrvärme i MWh, beräknad	2 947,00
Förbrukning/kvm i kWh	123,01
Värmekostnad kr/kvm	90,25
Lokal och bostadsyta 23 957 kvm	
Vattenförbrukning i kbm, beräknad	29 718,00
Kubikmeter per lgh/lokal 1)	85,39

- 1) Inom HSB räknar man med att vattenförbrukningen i genomsnitt per lägenhet och år inte bör överstiga 160 kubikmeter. Lägenheter i äldre flerfamiljshus har oftast betydligt lägre förbrukning t om under 100 kbm. Förbrukningen kan variera mellan åren, beroende på, när avläsning utförs.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll, investeringar, reparationer, OVK mm under året

Föreningen har nu påbörjat renovering/modernisering av badrum/våtenheter och stamledningssystem mm. I skrivande stund är hus 22 & 24 färdigställda och hus 16 & 18 påbörjat. Föreningen har per den 2017-08-31 upparbetade kostnader på 17 127 975 kr i projektet. Projektet beräknas kosta drygt 100 miljoner. Avgifterna och hyrorna kommer öka 3 % den 1 mars 2018 och 3 % den 1 september räkenskapsåret 2018 samt kommer varje bostadsrättsinnehavare betala för det vatten de förbrukar genom individuell mätning.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som har uppdaterats under året. Föreningen har avtal om aktiv underhållsplan. Årlig fastighetsbesiktning utfördes under året av Oliva Thim samt Johan Karlsson, HSB Sydost.

Studie och fritidsverksamhet

Under året har föreningen haft löpande studieverksamhet i Studieförbundet Vuxenskolas regi.

Årsavgifter

Årsavgifterna och hyrorna förändrades senast 2017-04-01 då höjdes avgifterna och hyrorna med 3 %.

2017-08-31 uppgår avgifterna för bostadsrättslägenheterna till i genomsnitt 710 kr /kvm inkl. värme.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 410 personer. Av föreningens 347 bostadsrätter har mellan perioden 2016-09-01—2017-08-31, 29 lägenheter överlåtits. Föregående räkenskapsår var det 38 överlåtelse.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Ekonomi

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning (tkr)	17 432	16 595	16 125	15 600	15 235
Resultat efter fin pos (tkr)	3 530	1 845	1 114	-643	-648
Balansomslutning (tkr)	80 024	54 904	52 631	53 238	55 281
Eget kapital (tkr)	12 423	8 893	7 047	5 933	6 577
Taxeringsvärde (tkr)	152 920	152 920	140 354	140 354	140 354
-varav byggnad (tkr)	116 715	116 715	107 451	107 451	107 451
Soliditet (%)	16	16	13	11	12
Likviditet	1,50	0,96	1,19	0,92	1,14

Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	695	664	631	613	597
Total låneskuld (tkr)	59 426	42 243	43 126	44 039	44 952
Låneskuld (kr/kvm*)	2 491	1 771	1 808	1 846	1 886
Underhållsfond (tkr)	8 626	7 813	5 931	4 696	4 935
Avskrivning (kr/kvm*)	59	70	84	85	73
Räntekostnader (kr/kvm*)	23	35	38	52	52

*=Bostadsrättsyta

Definitioner av nyckeltalen:

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara mer än 1.

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0, vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 424 812	0	7 812 785	-2 190 132	1 845 434
Resultatdisposition enligt Stämmobeslut			0	1 845 434	- 1 845 434
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			2 200 000	-2 200 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			- 1 386 539	1 386 539	
Årets resultat					862 116
Belopp vid årets utgång	1 424 812	0	8 626 245	- 1 158 159	862 116

Förväntad framtida utveckling

Budget 2017/18

I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 1 500 000 kr.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av underhållsfond	-344 697,93
Årets resultat	3 529 976,84
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-2 200 000
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	1 386 539

Summa till stämmans förfogande

2 371 817,91

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning **2 371 817,91**



RESULTATRÄKNING

		2017-08-31	2016-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	17 431 546	16 594 855
Summa rörelseintäkter		17 431 546	16 594 855
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-6 864 469	-7 618 385
Övriga externa kostnader	Not 3	-1 183 940	-1 995 424
Underhåll enligt plan	Not 4	-1 386 539	-617 721
Personalkostnader	Not 5	-2 519 083	-2 021 545
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 397 829	-1 669 800
Summa rörelsekostnader		-13 351 860	-13 922 874
Rörelseresultat		4 079 686	2 671 981
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		108	2 617
Räntekostnader och liknande resultatposter		-554 817	-845 076
Övriga finansiella poster	Not 7	5 000	15 912
Summa finansiella poster		-549 709	-826 547
Årets resultat		3 529 977	1 845 434

Tilläggsupplysning

Årets resultat		3 529 977	1 845 434
Avsättning till yttre underhållsfond enligt budget		-2 200 000	-2 500 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		1 386 539	617 721
Överföring till balanserat resultat		2 716 516	-36 845



Balansräkning

2017-08-31

2016-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	43 452 986	44 187 671
Pågående nyanläggningar	Not 9	17 127 975	507 512
Installationer	Not 10	2 573 460	2 761 137
Inventarier	Not 11	1 998 229	2 173 696
Summa Materiella anläggningstillgångar		65 152 650	49 630 016

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	1 386 226	795 896
Summa Finansiella anläggningstillgångar		1 386 226	795 896

Summa anläggningstillgångar

66 538 876 **50 425 912**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		124 134	40 481
Kundfordringar		18 098	12 057
Avräkningskonto HSB Sydost		13 149 817	4 077 055
Övriga kortfristiga fordringar		19 461	149 076
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	173 565	199 827
Summa kortfristiga fordringar		13 485 075	4 478 496

Summa omsättningstillgångar

13 485 075 **4 478 496**

Summa tillgångar

80 023 951 **54 904 408**



Balansräkning

2017-08-31

2016-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 424 812	1 424 812
Fond för yttre underhåll	8 626 245	7 812 785
Summa bundet eget kapital	10 051 057	9 237 597

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-1 158 159	-2 190 132
Årets resultat	3 529 977	1 845 434
Summa fritt eget kapital	2 371 818	-344 698

Summa eget kapital

12 422 875 **8 892 899**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	58 183 833	41 327 703
Summa Långfristiga skulder		58 183 833	41 327 703

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		1 242 500	914 520
Medlemmarnas inre fond	Not 15	174 232	179 955
Leverantörsskulder		5 737 997	639 123
Aktuell skatteskuld	Not 16	18 425	11 421
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	201 611	190 318
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 042 478	2 748 468
Summa kortfristiga skulder		9 417 243	4 683 806

Summa skulder

67 601 076 **46 011 509**

Summa eget kapital och skulder

80 023 951 **54 904 408**

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	141 723 000	47 223 000
Summa ställda säkerheter	141 723 000	47 223 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Från och med räkenskapsåret 2016 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 74 år. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt i procent av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningens underskottsavdrag uppgår till 13 065 937 kr.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Stomme, grund	Ingår i komponentavskrivningsplan	120 år
Stammar, värme	Ingår i komponentavskrivningsplan	50 år
El	Ingår i komponentavskrivningsplan	40 år
Fasad	Ingår i komponentavskrivningsplan	50 år
Fönster	Ingår i komponentavskrivningsplan	50 år
Yttertak	Ingår i komponentavskrivningsplan	25 år
Ventilation	Ingår i komponentavskrivningsplan	25 år
Transport, hiss	Ingår i komponentavskrivningsplan	25 år
Inre underhåll	Ingår i komponentavskrivningsplan	50 år
Styr och övervakning	Ingår i komponentavskrivningsplan	15 år
Rest	Ingår i komponentavskrivningsplan	50 år
Balkong	Ingår i komponentavskrivningsplan	50 år
Garage	Ingår i komponentavskrivningsplan	50 år
Entrédörrar	Ingår i komponentavskrivningsplan	50 år
Fjärrvärme kulvert	Ingår i komponentavskrivningsplan	40 år
Inventarier, verktyg	Linjär avskrivning	10 år
Maskiner	Linjär avskrivning	10 år
Lokal	Linjär avskrivning	20 år
Diverse installationer	Linjär avskrivning	10-50 år

Noter

Not 1	Nettoomsättning	2017	2016
	Årsavgifter bostäder	16 589 726	15 835 285
	Årsavgiftsbortfall bostäder, samt hyresbortfall bilplatser	-116 878	-94 338
	Hyresintäkt carport, 2016	0	228 140
	Hyresintäkter garage	276 349	261 149
	Hyresintäkter, p-platser och carport, 2017	462 748	198 398
	Parkeringsavgifter momspl	26 902	33 014
	Övernattningsslägenhet, parkeringsavgifter, mopedplatser	58 970	49 748
	Hemservice	14 550	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	54 617	37 422
	Återvunna avgifter och hyror	609	6 306
	Ovriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	0	39 731
	Utdelning på andelar från RB	54 800	0
	Ersättning från försäkringsbolag	9 153	0
		17 431 546	16 594 855
Not 2	Driftkostnader		
	Reparationer	-633 765	-708 205
	El	-580 918	-560 538
	Uppvärmning	-2 162 129	-2 094 605
	Vatten	-643 214	-604 938
	Renhållning	-345 296	-377 118
	Bevakningskostnader	-230 321	-132 673
	Kabel- TV	-370 401	-370 235
	Bredband	-383 978	-392 169
	Hissbesiktning /serviceavtal	-188 859	-82 697
	Obligatoriska besiktningskostnader	-92 469	-72 512
	Brandskydd	-24 525	0
	Serviceavtal	-353 483	-270 510
	Statuskontroll	-10 944	0
	Aktiv underhållsplan	-9 083	-54 794
	Fastighetsskötsel	0	-752 725
	Fastighetsskötsel extradebiteringar	0	-8 267
	Snöröjning	0	-3 816
	Rep/serv maskiner fast. skötsel	-11 442	-12 603
	Driv och smörjmedel	-12 104	-10 415
	Föräkr/skatt/besiktn fordon	-1 586	-1 344
	Handverktyg/redskap	-1 734	-13 994
	Städning gemensamma utrymmen	0	-154 008
	Arvode teknisk förvaltning	0	-9 283
	Försäkringar	-178 415	-172 591
	Fastighetsskatt	-480 964	-479 196
	Förbrukningsmaterial	-148 839	-279 149
		-6 864 469	-7 618 385

Not 3 Övriga Externa kostnader		
Externt revisionsarvode	-11 000	-41 875
Förvaltningskostnader	-432 046	-433 384
Övriga adm kostnader/kreditupplysning	0	-1 800
Kostnader överlåtelse och panter	-43 673	-37 421
Föreningsverksamhet	-246 290	-272 574
Medlems och föreningsavgifter	-1 200	-33 168
Kontorsutrustning och -material	-32 343	-70 356
Tel, datakom, porto	-122 560	-46 019
Dataprogram m m	-54 822	-273 926
Webbkostnader/hemsida	-1 426	-16 479
Förbrukningsinventarier	-106 946	-389 905
Övriga förvaltningskostnader	-600	0
Stämma och styrelse	-45 889	-54 913
Arrende, hyra, leasing	-3 003	-2 969
Kundförluster m m	-12 260	-9 068
Juridisk konsult/konsultarvode	-68 417	-750
Bankkostnader	-1 420	-1 378
Övriga externa kostnader	-45	-309 439
	-1 183 940	-1 995 424
Not 4 Underhåll enligt plan		
Underhåll bostäder	-24 292	-111 190
Underhåll lokaler	-7 088	-12 752
Underhåll gemensamma utrymmen	-93 994	0
Underhåll stammar	0	-293 211
Underhåll tvättstuga	-241 688	-57 500
Underhåll av hissar	-63 750	0
Underhåll av byggnader utvändigt	-5 719	0
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-52 691
Underhåll installationer	-496 342	-63 612
Underhåll mark och utemiljö	-21 436	-8 525
Underhåll garage och bilplatser	-18 980	-18 240
Underhåll övrigt	-413 250	0
	-1 386 539	-617 721
Not 5 Personalkostnader		
Arvode till styrelsen	-139 022	-170 776
Löner för anställda	-1 304 505	-1 040 037
Övriga arvoden	-2 000	-1 994
Övriga personalkostnader	-40 735	-85 889
Revisionsarvode	-7 300	-7 500
Sociala avgifter	-511 673	-438 885
Uttagsskatt	-428 463	-275 264
Utbildning	-85 385	-1 200
	-2 519 083	-2 021 545
Not 6 Avskrivningar		
Byggnader enligt plan K3	-1 034 685	-1 304 971
Maskiner och inventarier	-175 467	-177 152
Installationer	-187 677	-187 677
	-1 397 829	-1 669 800
Not 7 Övriga finansiella poster		
Utdelning andelar RB	5 000	15 912

Not 8 Byggnader och mark 2017-08-31 2016-08-31

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2091	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående Anskaffningsvärde byggnader	72 605 418	72 605 418
Mark	1 952 800	1 952 800
Årets anskaffing mark	300 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	74 858 218	74 558 218
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-30 370 547	-29 065 576
Årets avskrivningar byggnader	-1 034 685	-1 304 971
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-31 405 232	-30 370 547
Utgående bokfört värde	43 452 986	44 187 671
Bokförda värden byggnader	41 200 186	42 234 871
Bokförda värden mark	2 252 800	1 952 800

Fastighetsbeteckning: Champinjonen 1, Champinjonen 2, Champinjonen 3, Toppmurklan 1, Toppmurklan 2, Fingersvampen 3, Fingersvampen 4

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2016	114 000 000	35 000 000	149 000 000	149 000 000
Lokaler	2016	2 715 000	1 205 000	3 920 000	3 920 000
		116 715 000	36 205 000	152 920 000	152 920 000

Not 9 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar	507 512	0
Stambyte	16 620 463	507 512
Utgående värde pågående nyanläggningar	17 127 975	507 512

Not 10 Installationer

Ingående anskaffningsvärden	3 988 478	3 988 478
Utgående anskaffningsvärden	3 988 478	3 988 478
Ingående avskrivningar installationer	-1 227 341	-1 039 664
Årets avskrivningar installationer	-187 677	-187 677
Utgående avskrivningar	-1 415 018	-1 227 341
Utgående bokfört värde	2 573 460	2 761 137
Bokförda värden installationer	2 573 460	2 761 137

Not 11 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärden inventarier och verktyg	2 846 172	512 134
Årets anskaffningar	0	2 334 038
Utgående anskaffningsvärden	2 846 172	2 846 172
Ingående avskrivningar inventarier och verktyg	-672 476	-495 324
Årets avskrivningar inventarier och verktyg	-175 467	-177 152
Utgående avskrivningar	-847 943	-672 476
Utgående bokfört värde	1 998 229	2 173 696
Bokförda värde inventarier och verktyg	1 998 229	2 173 696
Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Medlemsandel RB	188 830	173 500
Bostadsrätter i egen BRF	1 197 396	622 396
	1 386 226	795 896
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald försäkring	60 214	57 995
Förutbetald kabel-TV	61 105	61 222
Förutbetald förvaltningsarvode	35 679	68 500
Övriga förutbet kostn och upplupna intäkter	16 567	12 110
	173 565	199 827

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut		Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	90-dagars	0,92%	2017-10-11	12 296 690	282 500
SBAB	90-dagars	0,95%	2017-10-30	6 485 000	80 000
SBAB	90-dagars	0,94%	2017-10-20	6 405 000	140 000
SBAB	Bundet	1,51%	2019-01-17	12 108 789	300 000
SBAB	90-dagars	0,97%	2017-09-30	22 130 854	440 000
				59 426 333	1 242 500

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	58 183 833
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,06%
Amorteringar inom 5 år beräknas uppgå till	6 212 500
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	51 971 333
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Not 15 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	179 955	181 619
Avsättning	0	0
Uttag	-5 723	-1 664
	174 232	179 955

Not 16 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	18 425	11 421
	18 425	11 421

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdeskatt	107 416	118 779
Personalens källskatt	44 701	28 624
Arbetsgivaravgifter	49 494	42 915
	201 611	190 318

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	148 515	177 156
Upplupen semesterskuld	99 277	72 937
Upplupna sociala avgifter	62 217	116 221
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	202 861	193 500
Upplupna räntekostnader	80 812	56 062
Upplupen revision	11 000	20 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 437 796	1 276 035
Övriga upplupna kostn och förutbet intäkter	0	836 557
	2 042 478	2 748 468

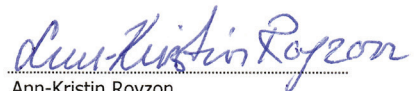
Karlshamn 13/12 2017



Per-Ola Mattsson



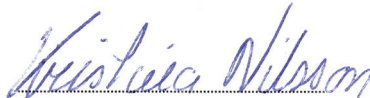
Malin Lönnvik



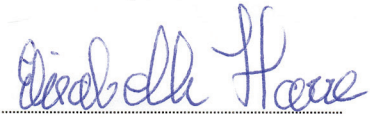
Ann-Kristin Royzon



Hans Hedén



Kristina Nilsson



Elisabeth Harre

(suppeant, ersätter ordinare ledamot)




Orchan Aslanov

(suppeant, ersätter ordinare ledamot)

Vår revisionsberättelse har avgivits den

28/12 2017

Ernst & Young AB



Anders Håkansson
Auktoriserad revisor



Bo Rösler
Föreningsvald revisor



Ingmar Åkesson
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Karlshamnshus 11, org.nr 736200-1773

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Karlshamnshus 11 för år 2016-09-01 - 2017-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den föreningsvalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den föreningsvalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Karlshamnshus 11 för 2016-09-01 - 2017-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

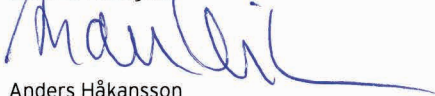
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlskrona den 28/12 2017

Ernst & Young AB



Anders Håkansson
Auktoriserad revisor



Bo Rösler
Föreningsvald revisor



Ingemar Åkesson
Föreningsvald revisor

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
Brf Karlshamnshus 11 i samarbete med HSB.

Karlshamnshus 11, Prästslättsvägen 30, 374 40 Karlshamn

www.karlshamnshus11.se
www.facebook.com/Karlshamnshus11

